

**PASAR TRADISIONAL DENGAN PENATAAN MODERN
DI KOTA MAKASSAR**



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Dalam Rangka
Menyelesaikan Studi Program Sarjana Arsitektur
Jurusan Arsitektur Fakultas Sains Dan Teknologi
Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar**

OLEH

MUHAMMAD MISBAHUDDIN

601 001 10 030

PROGRAM SARJANA ARSITEKTUR

JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR

FAKULTAS SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR

2015

HALAMAN PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan dan menjamin bahwa penulisan skripsi ini dilakukan secara mandiri dan disusun tanpa menggunakan bantuan yang tidak dibenarkan, sebagaimana lazimnya pada penyusunan sebuah skripsi. Semua kutipan, tulisan atau pemikiran orang lain yang digunakan di dalam penyusunan acuan perancangan, baik dari sumber yang dipublikasikan ataupun tidak termasuk dari buku, seperti artikel, jurnal, catatan kuliah, tugas mahasiswa, direfrensikan menurut kaidah akademik yang baku dan berlaku.

Makassar, 4 Desember 2015

Penulis

MUHAMMAD MISBAHUDDIN

NIM. 601 001 10 030



HALAMAN PENGESAHAN

Judul Tugas Akhir : PASAR TRADISIONAL DENGAN PENATAAN MODERN
Nama Mahasiswa : MUHAMMAD MISBAHUDDIN
Nomor Stambuk : 601.001.10.030
Program Studi : S-1 Teknik Arsitektur
Tahun Akademik : 2015/2016

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

DR. Wasilah, S.T., M.T.
NIP. 19720603 200312 2 002

ST. Aisyah Rahman, S.M.,M.T.
NIP. 19770125 200501 2 004

Mengetahui,

Ketua Jurusan Teknik Arsitektur

ST. Aisyah Rahman, S.T.,M.T.
NIP. 19770125 200501 2 004

Dekan Fakultas Sains & Teknologi

Prof. DR. Arifuddin Ahmad, M.Ag
NIP. 19691205 199303 1 001

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul “**Pasar Tradisional Dengan Penataan Modern**”, yang disusun oleh **Muhammad Misbahuddin, NIM : 601.001.10.030**, Mahasiswa Jurusan Teknik Arsitektur pada Fakultas Sains dan Teknologi Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang Munaqasyah yang diselenggarakan pada hari Jumat Tanggal 4 Desember 2015 dinyatakan telah diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Teknik (S.T) pada Jurusan Teknik Arsitektur dengan beberapa perbaikan.

Makassar, 2015
1436 H

TIM PENGUJI:

Ketua : (.....)
Sekertaris : (.....)
Penguji I : Taufik Arfan, S.T.,M.T (.....)
Penguji II : Marwati , S.T.,M.T. (.....)
Penguji III : DR. Hasyim Haddade, M.Ag (.....)
Pembimbing I : DR. Wasilah , S.T., M.T. (.....)
Pembimbing II: ST. Aisyah Rahman, S.T., M.T. (.....)
Pelaksana : Muhammad Misbahuddin (.....)

Mengetahui,
Dekan Fakultas Sains & Teknologi

Prof. DR. Arifuddin Ahmad, M.Ag
NIP. 19691205 199303 1 001

KATA PENGANTAR

Assalamu Alaikum Warahmatullahi Waabarakatu

Alhamdulillah Rabbil Alamin

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan Hidayah-Nya kepada penulis, sehingga acuan yang berjudul “PASAR TRADISIONAL DENGAN PENATAAN MODERN DI MAKASSAR” ini dapat terselesaikan. Salam dan Salawat selalu tercurahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW kepada keluarga dan para sahabatnya.

Penulis menyadari bahwa acuan ini bukanlah sesuatu yang mudah sebab tidak dipungkiri dalam penyusunannya terdapat banyak kekurangan, olehnya itu dengan segenap kerendahan hati penulis memohon maaf dan mengharapkan saran dan kritikan yang sifatnya membangun untuk kesempurnaan acuan ini.

Proses penulisan acuan ini mulai dari pengumpulan data/ studi literatur, studi banding pengolahan data, yang melibatkan banyak pihak yang memberi andil besar pada penulis. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar- besarnya kepada:

1. Kepada keluarga tercinta, ayahanda Ir. Masse Abbas (*Alm*) dan ibunda Nuhare, S.Pd, serta kakakku Akhmad Fathiruddin, ST., Haris Aharuddin, S.Pd., dan adikku Nur Fithirrahmah, atas doa, kasih sayang, kesabaran, pengorbanan serta dorongan yang terus menerus.
2. St. Aisyah Rahman, S.T, M.T, selaku ketua Jurusan Arsitektur yang telah memberikan banyak pengetahuan dan pengalaman serta kesempatan untuk menempuh pendidikan di Jurusan Arsitektur.
3. Dr. Ibu Wasilah, S.T, M.T. selaku Pembimbing I, dan Ibu St. Aisyah Rahman, S.T, M.T, selaku Pembimbing II, yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis, semoga limpahan kesehatan dan keselamatan selalu menyertai beliau.

4. Bapak Dr. Hasyim Haddade, M.Ag., selaku Penguji I, Bapak Taufik Arfan, ST., MT. selaku Penguji II, S.T.,M.T, dan ibu Marwati, ST., MT. selaku Penguji III yang telah memberikan kritik dan saran yang kepada penulis, semoga limpahan kesehatan dan keselamatan selalu menyertai beliau.
5. Seluruh dosen dan staf dalam lingkup jurusan teknik arsitektur UIN Alauddin Makassar.
6. Rekan-rekan Arsitektur 01 dan *Green Architecture Community*, terima kasih yang sebesar-besarnya atas kerjasama dan masukan kalian selama ini.

Akhirnya penulis berharap bahwa apa yang disajikan dalam skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan Ilmu pengetahuan. Semoga semuanya ini dapat bernilai ibadah di sisi-Nya. Aamiin. Sekian dan terimakasih

Wassalamualikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Makassar, 4 Desember 2015

Penulis

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
M A K A S S A R
Muhammad Misbahuddin

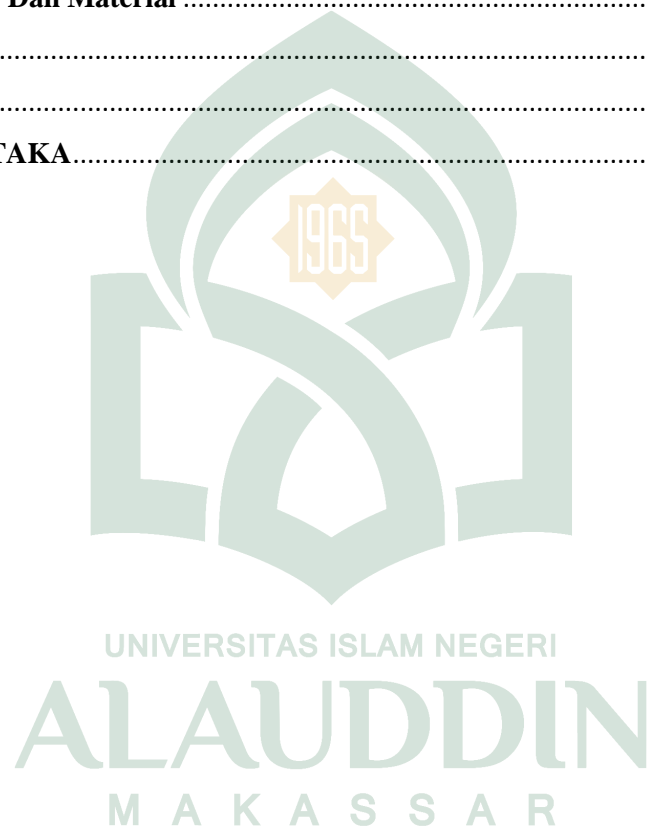
DAFTAR ISI

PASAR TRADISIONAL DENGAN PENATAAN MODERN	i
HALAMAN PERNYATAAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Sasaran Pembahasan.....	4
D. Lingkup Pembahasan.....	4
E. Metode Pembahasan.....	5
F. Sistematika Pembahasan.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Tinjauan Umum Pasar	7
1. Pengertian Pasar.....	7
2. Sejarah Pasar.....	7
3. Peranan Pasar	8
4. Penggolongan Pasar.....	9
5. Penggunaan Pasar.....	12
B. Tinjauan Pasar Tradisional.....	12
1. Pengertian Pasar Tradisional.....	12
2. Karakteristik Pasar Tradisional.....	13
3. Karakter/budaya Konsumen.....	14
4. Syarat-syarat Pasar Tradisional.....	14
5. Tipe tempat berjualan pada pasar	15
6. Keunikan pasar tradisional dibandingkan pasar modern	15
7. Permasalahan Umum yang dihadapi Pasar Tradisional.....	16
C. Tinjauan Pasar Modern	17
1. Pengetian Pasar Modern	17

2. Karakteristik Pasar Modern	17
D. Persyaratan, Kebutuhan/Tuntunan, Standar-standar Perencanaan dan Standar-standar Perancangan.....	25
1. Indikator Pengelolaan Pasar yang Berhasil.....	25
2. Peningkatan Mutu dan Pembenahan Sarana Fisik Pasar	27
3. Standar-standar Sarana Prasarana Pasar Tradisional	30
4. Perencanaan Tapak	32
5. <i>Standard Operating Procedure</i> (SOP) Manajemen Pasar	33
E. Jual Beli Menurut Islam.....	36
1. Jual Beli Menurut Bahasa dan Istilah Syara'	36
2. Rukun Jual Beli.....	36
3. Syarat Jual Beli	37
F. Arsitektur Modern.....	41
1. Sejarah Arsitektur Modern.....	41
2. Karakteristik Arsitektur Modern.....	43
3. Pemahaman Bentuk dan Ruang dalam Arsitektur Modern.....	45
G. Studi Preseden.....	49
1. Pasar Modern BSD City	49
H. Studi Khusus	52
1. Besiktas Fishmarket.....	52
2. Museum Tsunami Aceh.....	54
I. Resume Studi Preseden	56
J. Resume Studi Khusus.....	57
BAB III ANALISIS KONSEP PERANCANGAN	59
A. Tinjauan Umum Kota Makassar.....	59
1. Gambaran Umum Kota Makassar.....	59
B. Pasar Tradisional Di Kota Makassar.....	60
C. Tinjauan Umum Lokasi Perancangan	62
1. Lokasi Perancangan (Pasar Lelong) Kecamatan Mariso	62
2. Analisis Lingkungan Tapak dan Batas Tapak.....	64
3. Tata Massa	66
4. <i>View to Site</i> (Pandangan ke arah tapak).....	67
5. <i>View From Site</i> (Pandangan dari arah tapak).....	68
6. Analisis Kebisingan	69
7. Analisis Orientasi bangunan terhadap matahari dan arah angin	70
8. Analisis Vegetasi	71

9. Fasilitas dan utilitas	73
D. Pendekatan Aspek Fungsional.....	74
1. Pendekatan fungsi pasar tradisional dengan penataan modern.....	74
2. Pendekatan pelaku kegiatan.....	74
3. Pendekatan Aktivitas	76
4. Kebutuhan ruang.....	78
5. Analisis besaran ruang.....	80
BAB IV PENDEKATAN PERANCANGAN.....	86
A. Pendekatan Tapak	86
1. Pengolahan Site dan Tata Massa.....	86
2. Pendekatan Rancangan View Tapak.....	87
3. Pendekatan Antisipasi Terhadap Kebisingan (<i>noise</i>).....	88
4. Pendekatan Orientasi Matahari dan Arah Angin	89
5. Pendekatan Vegetasi	90
6. Pendekatan Zoning	90
7. Pendekatan Sirkulasi.....	92
8. Pendekatan dalam Mengantisipasi Pasar Tumpah.....	93
B. Pendekatan Bentuk, Material dan Sistem Struktur Bangunan.....	93
1. Pendekatan Bentuk Bangunan	93
2. Analisis sistem struktur bangunan dan material	101
C. Analisis Sistem Utilitas Bangunan.....	103
1. <i>System Fire Protection</i>	103
2. Sistem Pencahayaan.....	103
3. Sistem Penghawaan	104
4. Jaringan Air Bersih	104
5. Jaringan Air Kotor	105
6. Jaringan Transportasi Vertikal.....	106
7. Jaringan Sampah	106
D. Penerapan Konsep Arsitektur Modern	108
BAB V TRANSFORMASI KONSEP	109
A. Lokasi Dan Tapak.....	109
B. Konsep Tata Massa.....	109
1. Tata Massa	109
2. Zoning.....	110
3. Vegetasi dan Kebisingan.....	111

C. Konsep Bentuk	112
1. Bentuk Bangunan.....	112
2. Bentuk Fasad.....	113
3. Bentuk Atap	113
D. Konsep Struktur Dan Material.....	114
BAB VI APLIKASI DESAIN	116
A. Desain Tapak.....	116
B. Tata Ruang/Layout Bangunan	119
1. Bangunan Utama.....	119
C. Struktur Dan Material	123
D. Bentuk.....	124
E. Benner	130
DAFTAR PUSTAKA.....	131



DAFTAR GAMBAR

Gambar II. 1 Skema lalu-lintas dan penataan los toko ikan.....	30
Gambar II. 2 Skema lalu-lintas dan penataan los toko buah-buahan dan sayuran.....	31
Gambar II. 3 Penataan los toko daging	31
Gambar II. 4 Pola Pembagian Los/Kios	32
Gambar II. 5 Villa Savoye	47
Gambar II. 6 Farnsworth house, Fox River, Illinois, 1950	48
Gambar II. 7 Fagus Factory, Alfeld-an-der-Line.....	48
Gambar II. 8 Fagus Factory, Alfeld-an-der-Line	49
Gambar II. 9 Pasar Modern BSD City	50
Gambar II. 10 Pasar Modern BSD City	51
Gambar II. 11 Besiktas Fishmarket, Turkey	52
Gambar II. 12 Besiktas Fishmarket, Turkey).....	52
Gambar II. 13 Besiktas Fishmarket, Turkey).....	53
Gambar II. 14 Museum Tsunami Aceh, Indonesia	54
Gambar II. 15 Museum Tsunami Aceh, Indonesia	55
Gambar II. 16 Museum Tsunami Aceh, Indonesia	56
 Gambar III. 1 Kota Makassar	 59
Gambar III. 2 Lokasi Perancangan, Pasar Lelong Makassar	62
Gambar III. 3 Lokasi Perancangan, Jalan Rajawali.....	63
Gambar III. 4 Batas-batas wilayah dan kondisi lingkungan perancangan disekitar tapak	64
Gambar III. 5 Bentuk dan Dimensi Tapak.....	67
Gambar III. 6 View to Site.....	68
Gambar III. 7 View from Site	69
Gambar III. 8 Analisis Kebisingan	70
Gambar III. 9 Orientasi bangunan terhadap matahari dan angin pada tapak	71
Gambar III. 10 Analisis Vegetasi.....	72
Gambar III. 11 Jaringan Listrik dan Telepon.....	73
Gambar III. 12 Jalur Kendaraan Umum	74
Gambar III. 13 Skema hubungan fungsional pengunjung pasar	76
 Gambar IV. 1 Rencana Tapak di Pasar Lelong Makassar	 86
Gambar IV. 2 Bangunan Eksisting di Lokasi Tapak	86
Gambar IV. 3 Rencana Tapak Perencanaan Pasar Tradisional dengan Penataan Modern	87
Gambar IV. 4 View Tapak Pasar Tradisional dengan Penataan Modern	87
Gambar IV. 5 Kebisingan (noise)	88
Gambar IV. 6 Orientasi Matahari dan Arah Angin.....	89
Gambar IV. 7 Rencana Vegetasi Tapak.....	90
Gambar IV. 8 Rencana Zoning Pasar Tradisional dengan Penataan Modern Alternatif 1	90
Gambar IV. 9 Rencana Zoning Pasar Tradisional dengan Penataan Modern Alternatif 2	91
Gambar IV. 10 Rencana Sirkulasi Tapak Alternatif 1	92
Gambar IV. 11 Rencana Sirkulasi Tapak Alternatif 2	92

Gambar IV. 12 Pendekatan dalam Mengantisipasi Pasar Tumpah	93
Gambar IV. 13 Pendekatan Zoning dan Pendekatan Sirkulasi Alternatif 1	93
Gambar IV. 14 Penggabungan Pendekatan Zoning dan Pendekatan Sirkulasi Alternatif 1	94
Gambar IV. 15 Pendekatan Zoning dan Pendekatan Sirkulasi Alternatif 2	94
Gambar IV. 16 Penggabungan Pendekatan Zoning dan Pendekatan Sirkulasi Alternatif 2	95
Gambar IV. 17 Konsep Bentuk Alternatif 1	96
Gambar IV. 18 Konsep Bentuk Alternatif 2	96
Gambar IV. 19 Zoning dalam Bangunan pada Bentuk Alternatif 1	97
Gambar IV. 20 Zoning dalam Bangunan pada Bentuk Alternatif 2	97
Gambar IV. 21 Sketsa Semi Basement pada Bentuk Alternatif 1	98
Gambar IV. 22 Sketsa Semi Basement pada Bentuk Alternatif 2	98
Gambar IV. 23 Sketsa Denah Lantai 1 pada Bentuk Alternatif 1	99
Gambar IV. 24 Sketsa Denah Lantai 1 pada Bentuk Alternatif 2	99
Gambar IV. 25 Sketsa Denah Lantai 2 pada Bentuk Alternatif 2	100
Gambar IV. 26 Sketsa Denah Lantai 2 pada Bentuk Alternatif 2	100
Gambar IV. 27 Sketsa Sub Struktur	101
Gambar IV. 28 Sketsa Middle Struktur	101
Gambar IV. 29 Sketsa Middle Struktur	102
Gambar IV. 30 Sketsa Up Struktur	102
Gambar IV. 31 System Fire Protection	103
Gambar IV. 32 Sistem Pencahayaan	103
Gambar IV. 33 Sistem Penghawaan	104
Gambar IV. 34 Jaringan Air Bersih	104
Gambar IV. 35 Jaringan Air Kotor	105
Gambar IV. 36 Jaringan Transportasi Vertikal	106
Gambar IV. 37 Jaringan Sampah	106
Gambar IV. 38 Jaringan Sampah	107
Gambar IV. 39 Penerapan Material Modern pada Bentuk Bangunan Alternatif 1	108
Gambar IV. 40 Penerapan Material Modern pada Bentuk Bangunan Alternatif 2	108
Gambar V. 1 Lokasi dan Luas Site	109
Gambar V. 2. Konsep Tata Massa	110
Gambar V. 3 Konsep Zoning	111
Gambar V. 4 Vegetasi	111
Gambar V. 5 Penataan vegetasi pada tapak	112
Gambar V. 6. Konsep Bentuk	112
Gambar V. 7 Konsep Bentuk Fasade	113
Gambar V. 8 Konsep Bentuk Atap	113
Gambar V. 9 Output Konsep Bangunan	114
Gambar V. 10 Konsep Struktur Bangunan	114
Gambar V. 11 Konsep Material Bangunan	115

Gambar VI. 1 Desain Tapak	116
Gambar VI. 2 View Utara.....	116
Gambar VI. 3 View Selatan.....	116
Gambar VI. 4 View Barat.....	116
Gambar VI. 5 View Timur.....	117
Gambar VI. 6 Entrance	117
Gambar VI. 7 Parkir Motor.....	117
Gambar VI. 8 Parkir Mobil.....	118
Gambar VI. 9 Cafetaria.....	118
Gambar VI. 10 Area Terbuka (Fasilitas Penunjang).....	118
Gambar VI. 11 Denah semi basement	119
Gambar VI. 12 Denah Lantai 2.....	120
Gambar VI. 13 Denah Lantai 2.....	121
Gambar VI. 14 Struktur Bangunan Pasar	123
Gambar VI. 15 Material Bangunan Pasar	124
Gambar VI. 16 Bentuk Bangunan Pasar.....	124
Gambar VI. 17 Perspektif Bangunan Pasar	125
Gambar VI. 18 Perspektif Bangunan Pasar	125
Gambar VI. 19 Perspektif Bangunan Pasar	125
Gambar VI. 20 Perspektif Bangunan Pasar	126
Gambar VI. 21 Potongan A-A.....	126
Gambar VI. 22 Potongan B-B.....	126
Gambar VI. 23 Potongan C-C.....	127
Gambar VI. 24 Potongan D-D	127
Gambar VI. 25 Foto-foto Maket	127
Gambar VI. 26 Foto-foto Maket	128
Gambar VI. 27 Foto-foto Maket	128
Gambar VI. 28 Foto-foto Maket	129
Gambar VI. 29 Foto-foto Maket	129
Gambar VI. 30 Benner Pasar Tradisional dengan Penataan Modern.....	130

DAFTAR TABEL

Tabel II. 1 Karakteristik Pasar-pasar Modern di Indonesia	22
Tabel II. 2 Uraian kesimpulan Pasar Tradisional dan Pasar Modern menuju Pasar Tradisional dengan Penataan Modern	23
Tabel II. 3 Resume Studi Preseden	56
Tabel II. 4 Resume Studi Khusus	57
Tabel III. 1 Data Pasar Tradisional Di Kota Makassar	60
Tabel III. 2 Manajemen dan staff Pasar Tradisional dengan Penataan Modern	74
Tabel III. 3 Pendekatan Aktifitas	77
Tabel VI. 1 Besaran ruang lantai semi basement bangunan pasar	119
Tabel VI. 2 Besaran ruang lantai semi basement bangunan pasar	120
Tabel VI. 3 Besaran ruang lantai semi basement bangunan pasar	121
Tabel VI. 4 Gagasan akhir pemanfaatan lahan	122



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kota Makassar adalah ibu kota Provinsi Sulawesi Selatan. Kota Makassar terletak antara 119⁰24'17'38" Bujur Timur dan 5⁰8'6'19" Lintang Selatan yang berbatasan sebelah utara dengan Kabupaten Maros, sebelah timur Kabupaten Maros, sebelah selatan Kabupaten Gowa dan sebelah barat adalah selat Makassar. Sebagai ibu kota Sulawesi Selatan, Kota Makassar mengalami perkembangan pesat baik dari segi pemerintahan maupun segi perekonomian. Kota Makassar terdiri dari 14 Kecamatan, dengan luas wilayah 175,77 km² memiliki kontur lahan yang beragam yang terdiri dari pantai dan dataran rendah. Diantara kecamatan tersebut, ada tujuh kecamatan yang berbatasan dengan pantai yaitu kecamatan Tamalate, Mariso, wajo, Ujung Tanah, Tallo, Tamalanrea dan Biringkanaya. (Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Makassar).

Pasar Tradisional selama ini kebanyakan terkesan kumuh, kotor, semrawut, bau dan seterusnya yang merupakan stigma buruk yang dimilikinya. Namun demikian sampai saat ini di kebanyakan tempat masih memiliki pengunjung atau pembeli yang masih setia berbelanja di pasar tradisional. Memang tidak dapat dipungkiri bahwa banyak juga pasar tradisional yang dalam perkembangannya menjadi sepi, ditinggalkan oleh pengunjung atau pembelinya yang beralih ke pasar modern.

Melekatnya stigma buruk pada pasar tradisional, seringkali mengakibatkan sebagian dari para pengunjung mencari alternatif tempat belanja lain, diantaranya mengalihkan tempat berbelanja ke pedagang kaki lima dan pedagang keliling yang lebih relatif mudah dijangkau (tidak perlu masuk pasar). Bahkan kebanyakan para pengunjung yang tergolong di segmen berpendapatan menengah bawah ke atas cenderung beralih ke pasar modern, seperti pasar swalayan (supermarket dan minimarket) yang biasanya lebih mementingkan kebersihan dan kenyamanan sebagai dasar pertimbangan beralihnya tempat berbelanja. (<https://www.facebook.com/sppitegal/posts/1404762759745530>)

Dalam Nahdliyyul Izza (2010:4), Muhammad Aziz Hakim dalam bukunya yang berjudul *Menguasai Pasar Mengeruk Untung (2005)*, Pasar selama ini sudah menyatu dan memiliki tempat paling penting dalam kehidupan masyarakat sehari-hari, bagi masyarakat pasar bukan hanya tempat bertemunya antara penjual dan pembeli tetapi juga sebagai wadah untuk berinteraksi sosial. Para ahli ekonomi mendiskripsikan sebuah pasar sebagai kumpulan penjual dan pembeli yang melakukan transaksi atas suatu produk tertentu atau kelompok produk tertentu.

Di Indonesia, terdapat kurang lebih terdapat 13.450 pasar tradisional atau dalam hal ini pasar lokal yang aktif yang menampung sekitar 12,6 juta pedagang. Sementara di Kota Makassar sendiri, berdasarkan hasil observasi yang dilakukan oleh *Active Society Institute (AcSI)* sepanjang tahun 2008 jumlah pasar lokal sudah mencapai lebih 50 buah. 16 pasar diantaranya oleh pemerintah kota dikategorikan sebagai pasar tradisional resmi dan 34 pasar atau selebihnya adalah pasar tradisional darurat atau liar, sebuah penamaan yang mendiskreditkan pedagang-pedagang kecil yang tidak tertib (AcSI,2009) (https://www.academia.edu/8745988/Pencemaran_Air_di_Pasar_Terong). Namun saat ini kondisi visual pasar yang kumuh, becek, los-los dan kios yang tidak teratur serta kapasitas pasar-pasar yang ada di Makassar tidak mampu memuat semua pedagang yang mengakibatkan banyaknya penjual menjajakan dagangannya dibadan jalan sehingga memicu terjadinya kemacetan disekitar pasar-pasar tersebut. Sampah berserakan di gang-gang antar kios dan berceceran di tempat pembuangan sampah sementara (TPS) yang kapasitasnya tidak memadai. Hal-hal ini sangat berpengaruh dari segi keamanan dan kesehatan.

Jumlah pasar modern yang semakin lama semakin berkembang membuat banyaknya pilihan dalam berbelanja dengan suguhan yang menarik pun dapat ditemui di Kota Makassar. Padahal harga yang ditawarkan di pasar tradisional jauh lebih murah dan masih lebih segar jika dibandingkan dengan pasar modern.

Perkembangan pasar modern ini apabila tidak diimbangi dengan perbaikan dan pembangunan pasar tradisional yang lebih baik akan berdampak buruk kedepannya bagi pasar tradisional itu sendiri. Eksistensi pasar tradisional di Kota Makassar semakin lama semakin akan terabaikan dengan hadirnya pasar-pasar modern

tersebut. Terutama nasib pedagang-pedagang khususnya pedagang asli Sulawesi akan semakin terpuruk dengan keadaan ini.

Berdasarkan Surat Ali Imran Ayat 130 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ



Terjemahnya : “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan.” (Qs. Ali Imran : 130)

Pengertian riba berdasarkan ayat diatas adalah riba nasi’ah. Menurut sebagian besar ulama bahwa riba nasi’ah itu selamanya haram, walaupun tidak berlipat ganda (Riba itu ada dua macam: nasiah dan fadhl. Riba nasiah ialah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkan. Riba fadhl ialah penukaran suatu barang dengan barang yang sejenis, tetapi lebih banyak jumlahnya karena orang yang menukarkan mensyaratkan demikian, seperti penukaran emas dengan emas, padi dengan padi, dan sebagainya. Riba yang dimaksud dalam ayat ini riba nasiah yang berlipat ganda yang umum terjadi dalam masyarakat Arab zaman jahiliyah.). Adapun keterkaitan ayat diatas dengan judul skripsi yaitu pasar yang identik dengan aktifitas jual beli.

Berdasarkan permasalahan diatas, maka diperlukan adanya pasar tradisional dengan penataan modern di Kota Makassar sebagai pasar tradisional yang mampu mengakomodir kebersihan, keamanan, dan kenyamanan dalam bertransaksi, sehingga dapat mewujudkan pasar tradisional yang sehat, aman, dan nyaman. Pasar tradisional dengan konsep modern ini juga diharapkan mampu menyediakan fasilitas-fasilitas perdagangan demi kelancaran aktifitas perdagangan di Kota Makassar, sehingga dalam perkembangan selanjutnya pasar tradisional dengan konsep modern ini dapat menjadi ikon baru yang menjadi kebanggaan Kota Makassar.

Pasar tradisional dengan penataan modern ini bukan berarti sama dengan supermarket atau swalayan, jadi sistemnya masih tetap sama dengan pasar tradisional, namun bangunannya yang didesain dengan konsep modern. Pasar

Modern ini akan menghasilkan pasar tradisional yang terkesan bersih dan tidak berbau, tidak becek dan tidak kumuh seperti halnya di pasar tradisional yang sering kita jumpai saat ini. Pembeli dan penjual masih tetap dapat berjumpa dan melakukan tawar-menawar ataupun bersilaturahmi, karena kita juga pasti tau ikatan penjual di pasar tradisional sangat erat dengan langganannya.

B. Rumusan Masalah

Bagaimana menyusun acuan perancangan pasar tradisional dengan penataan modern di Makassar yang mengaplikasikan bentuk, sistem struktur dan material modern.

C. Tujuan dan Sasaran Pembahasan

1. Tujuan Pembahasan

Menyusun suatu acuan perancangan yang dapat menjadi panduan dalam merancang pasar tradisional dengan penataan modern yang efektif dan efisien yang siap ditransformasikan de dalam program perancangan fisik bangunan.

2. Sasaran Pembahasan

Untuk perencanaan fisik bangunan pasar tradisional dengan penataan modern di Kota Makassar, sasaran yang dapat ditepuh adalah :

- a. Penentuan Tapak (*Site*)
- b. Pengolahan Tapak
- c. Transformasi Bentuk
- d. Struktur Bangunan
- e. Material Bangunan
- f. Penataan Ruang Dalam

D. Lingkup Pembahasan

Lingkup pembahasan lebih menekankan pada perencanaan fisik pasar tradisional dengan penataan modern. Lingkup perancangan dibatasi pada kaidah arsitektur modern seperti studi tapak, studi bentuk terkini, studi struktur, studi material terkini, dan penataan ruang dalam.

E. Metode Pembahasan

Metode yang digunakan dalam pembahasan meliputi :

1. Tahap Pengumpulan Data

a. Studi Literatur

Pada tahap ini penulis mengambil studi literature dari buku-buku yang berkaitan dengan penulisan untuk mendapatkan teori, spesifikasi, dan karakteristik serta aspek-aspek arsitektural yang dapat dijadikan landasan dalam proses perancangan.

b. Studi Preseden

Pada tahap ini penulis mengambil studi preseden melalui internet mengenai pasar tradisional dengan penataan modern yang terdapat di Indonesia maupun di luar negeri yang dibagi menjadi dua, yaitu :

- 1) Studi preseden sesuai dengan judul perancangan
- 2) Studi preseden sesuai dengan pengaplikasian pada desain perancangan

c. Studi Lapangan

Pada tahap ini dilakukan survey lapangan untuk mengetahui dan mengamati kondisi yang akan menunjang terhadap perancangan.

2. Tahap Analisis

Melakukan analisis dari data yang telah dikumpulkan melalui survey lokasi dan diolah ke dalam konsepsi perancangan bangunan pasar.

3. Aplikasi Desain

Hasil dari analisis konsepsi kemudian di aplikasikan ke desain sehingga menghasilkan rancangan bangunan Pasar Tradisional dengan Penataan Modern di Kota Makassar.

F. Sistematika Pembahasan

Adapun penyusunan laporan ini akan dibahas sesuai dengan sistematis pembahasan yang disajikan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan tentang latar belakang, tujuan dan sasaran yang ingin dicapai, manfaat, lingkup, metode dan sistematika pembahasan serta alur pikir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tentang kajian teori, pengertian dasar, fungsi dan syarat pasar, jenis pasar dan perkembangannya, kegiatan dan aktifitas pasar, kerangka optimalisasi pengembangan pasar, studi preseden, dan pengertian konsep arsitektur modern.

BAB III TINJAUAN KHUSUS

Menguraikan tentang tinjauan Kota Makassar dan tinjauan Pasar Tradisional yang ada di Kota Makassar.

BAB IV PENDEKATAN DESAIN

Menguraikan tentang pendekatan perencanaan, pendekatan perencanaan, dan perencanaan Pasar Tradisional dengan Penataan Modern di Kota Makassar.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Pasar

1. Pengertian Pasar

Dibawah ini ada beberapa pengertian pasar yang diperoleh dari beberapa sumber yaitu :

- a. Menurut Richard A. dalam Fasihul Amin (2012:14)

Pasar adalah tempat dimana pembeli dan penjual bertemu untuk membeli sumber-sumber, barang dan jasa yang mereka miliki.

- b. Menurut Stanton dalam Fasihul Amin (2012:14)

Pasar sebagai tempat pertemuan antara penjual dan pembeli, barang atau jasa yang ditawarkan untuk dijual, dan terjadinya perpindahan kepemilikan.

- c. Menurut Pass dan Lowers dalam Choirun Nasichin (2010:34)

Pasar adalah suatu mekanisme pertukaran yang mempertemukan para penjual dan pembeli suatu produk, faktor produksi atau surat berharga. Pasar mencakup sejumlah produk dalam dimensi fisik

- d. Menurut Mc Carthy dan Perreault dalam Choirun Nasichin (2010:34)

Pasar adalah sekelompok pedagang potensial dengan kebutuhan yang serupa dan penjual yang menawarkan berbagai produk, yaitu cara memenuhi kebutuhan.

2. Sejarah Pasar

Dalam arti sempit, pasar adalah tempat dilakukannya kegiatan jual beli berbagai macam barang dan jasa untuk keperluan hidup sehari-hari. Dalam pengertian yang lebih luas, pasar adalah proses berlangsungnya transaksi permintaan dan penawaran atas barang dan jasa. Sedangkan sejarah terbentuknya pasar itu sendiri berawal dari kebiasaan masyarakat jaman dahulu yang menggunakan sistem barter atas barang yang dibutuhkannya namun tidak diproduksi sendiri. Untuk melakukan barter, dipilih sebuah tempat yang disepakati bersama. Lama-kelamaan tempat tersebut berubah menjadi pasar.

Kegiatan yang dilakukan disana pun tidak hanya sekedar barter namun sudah berupa kegiatan jual beli dengan menggunakan alat pembayaran berupa uang.

Pada pasar inilah terjadi permintaan dan penawaran atas barang-barang yang diperdagangkan. Penawaran dilakukan dengan cara penjual menunjukkan barang yang diperdagangkan dengan tujuan agar calon pembeli tertarik sehingga kemudian terjadi transaksi jual beli. Dalam bahasa ekonomi hal seperti ini disebut permintaan. Tujuan calon pembeli melakukan permintaan adalah agar penjual setuju menjual barang yang diperdagangkan sesuai harga yang diminta oleh calon pembeli.

Dalam pasar, konsumen dan produsen kadang bisa berhubungan dengan mudah, namun tidak jarang juga terjadi kesulitan, terutama bila konsumen tidak berhadapan langsung dengan produsen barang yang dibutuhkannya. Untuk mengatasi hal ini, kemudian dikenal sistem distribusi. Sistem distribusi sangat berhubungan erat dengan pasar. Karena dengan adanya sistem distribusi, barang yang tidak dihasilkan pada wilayah tertentu bisa menyebar dengan rata sehingga bisa memenuhi semua kebutuhan konsumen (pembeli).
(http://carapedia.com/sejarah_pasar_info1996.html)

3. Peranan Pasar

Dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 378/KPTS/1987 tentang Pengesahan 33 Standar Bangunan Indonesia, peranan pasar dijabarkan sebagai berikut :

a. Pasar sebagai tempat pemenuhan kebutuhan

Pasar menyediakan kebutuhan pokok sehari-hari yaitu sandang dan pangan. Dengan demikian dapat diartikan bahwa di dalam pasar dapat ditemukan kebutuhan pokok sehari-hari atau kebutuhan pada waktu-waktu tertentu.

b. Pasar sebagai tempat rekreasi

Pasar menyediakan beraneka ragam kebutuhan sehari-hari atau kebutuhan untuk waktu yang akan datang. Barang-barang tersebut ditata dan disajikan sedemikian rupa sehingga menarik perhatian pengunjung. Orang-orang yang datang ke pasar kadang-kadang hanya sekedar berjalan-jalan sambil

melihat-lihat barang dagangan untuk melepaskan ketegangan atau mengurangi kejenuhan.

c. Pasar sebagai sumber pendapatan daerah/kota

Kegiatan pasar akan mengakibatkan terjadinya perputaran uang. Dari besarnya penarikan retribusi akan menambah pendapatan daerah. Besarnya penarikan retribusi akan tergantung pada kondisi pasar, skala pelayanan dan pengelolaan pasar.

d. Pasar sebagai tempat pencaharian atau kesempatan kerja

Berdagang juga merupakan pelayanan jasa, sehingga dalam kegiatan pasar, tidak lagi sekedar tempat jual beli, tetapi juga tempat kerja.

e. Pasar sebagai tempat komunikasi sosial

Bentuk jual beli, antara pedagang dan pembeli terjadi dengan kontak langsung, sehingga dalam proses jual beli terjadi komunikasi, terjadi interaksi sosial. Pada pasar-pasar tradisional yang sifat kemasyarakatannya masih menampilkan sifat kerukunan, peguyuban, orang yang datang ke pasar, kadang-kadang hanya untuk mengobrol, mengikat kerukunan yang telah ada dan menyambung hubungan bathin. Penguyuban ini nampak akrab karena pembeli (pengunjung) yang datang tidak dibedakan status sosial atau profesi.

f. Pasar sebagai tempat studi dan perkembangan pasar, maka pasar dapat dipakai sebagai tempat studi dan pendidikan. Dari pasar dapat diketahui tingkat kebutuhan suatu daerah/kota, tingkat pendapatan, tingkat pelayanan, pola hubungan antar pasar dengan komponen pelayanan lain.

4. Penggolongan Pasar

Menurut Djuprianto (2008:9). Pasar sebagai perusahaan daerah bisa digolongkan menurut beberapa hal, antara lain, menurut kegiatannya, lokasi dan kemampuan pelayanannya, waktu kegiatannya, dan status kepemilikan.

Menurut jenis kegiatannya, pasar digolongkan dalam 3 jenis, yaitu :

a. Pasar Eceran, yaitu pasar dimana terdapat permintaan dan penawaran secara eceran.

- b. Pasar Grosir, dimana terdapat permintaan dan penawaran dalam jumlah besar.
- c. Pasar Induk, pasar ini lebih besar dari pasar grosir, merupakan pusat pengumpulan dan penyimpanan bahan-bahan pangan untuk disalurkan ke grosir-grosir dan pusat pembelian.

Menurut lokasi kemampuan pelayanannya, pasar digolongkan dalam 5 jenis yaitu :

- a. Pasar Regional, yaitu pasar terletak di lokasi yang strategis dan luas bangunan permanen dan mempunyai kemampuan pelayanan meliputi seluruh wilayah kota bahkan sampai ke luar kota, serta barang-barang yang diperjualbelikan lengkap dan dapat memenuhi kebutuhan masyarakatnya.
- b. Pasar Kota (Pasar Induk, Pasar Grosir), yaitu pasar yang tempatnya strategis dan luas, bangunan permanen, mempunyai kemampuan pelayanan meliputi seluruh wilayah kota dan barang-barang yang diperjualbelikan lengkap. Melayani 200.000-220.000 penduduk.
- c. Pasar Wilayah (distrik), yaitu pasar yang tempatnya cukup strategis dan luas, mempunyai kemampuan pelayanan meliputi beberapa lingkungan dalam suatu wilayah tertentu dan barang-barang yang diperjualbelikan cukup lengkap dan bangunan permanen. Termasuk dalam pasar ini adalah pasar eceran, pasar khusus, pasar induk. Melayani sekitar 50.000-60.000 penduduk.
- d. Pasar Lingkungan, yaitu pasar yang tempatnya strategis, bangunan permanen atau semi permanen, mempunyai kemampuan pelayanan meliputi lingkungan pemukiman saja dan barang-barang yang diperjualbelikan kurang lengkap. Termasuk dalam pasar ini adalah pasar eceran. Melayani 10.000-15.000 penduduk.
- e. Pasar Khusus, yaitu pasar yang tempatnya strategis bangunan permanen atau semi permanen, mempunyai kemampuan pelayanan meliputi wilayah kota dan barang-barang yang diperjualbelikan terdiri dari satu macam barang yang khusus, seperti pasar bunga, pasar burung, pasar hewan.

Menurut waktu kegiatannya, pasar digolongkan menjadi 4 jenis :

- a. Pasar siang hari, yang beroperasi dari pukul 04:00-16:00
- b. Pasar malam hari, yang beroperasi dari pukul 16:00-04:00
- c. Pasar siang malam, yang beroperasi 24 jam *nonstop*.
- d. Pasar darurat, yaitu pasar yang menggunakan jalanan umum atau tempat umum tertentu atas penetapan kepala daerah dan diadakan pada saat peringatan hari-hari tertentu. Contohnya : pasar maulud, pasar murah Idul Fitri, dsb.

Menurut waktu terjadinya, ada 5 macam pasar, yaitu :

- a. Pasar Harian merupakan pasar yang melakukan aktifitas setiap hari. Misalnya pasar pagi, toserba, dan warung-warung.
- b. Pasar mingguan merupakan pasar yang melakukan aktifitas setiap satu minggu sekali. Misalnya pasar senin atau pasar minggu yang ada di daerah pedesaan.
- c. Pasar bulanan merupakan pasar yang melakukan aktifitas setiap satu bulan sekali. Dalam aktifitasnya bisa satu hari atau lebih. Misalnya, pasar yang biasa terjadi di depan kantor-kantor tempat pensiunan atau purnawirawan yang mengambil uang tunjangan pensiunannya tiap awal bulan.
- d. Pasar tahunan merupakan pasar yang melakukan aktifitas setiap satu tahun sekali. Kejadian pasar ini biasanya lebih dari satu hari, bahkan bisa mencapai lebih dari satu bulan. Misalnya Pekan Raya Jakarta, pasar malam, dan pameran pembangunan.
- e. Pasar temporer merupakan pasar yang dapat terjadi sewaktu-waktu dalam waktu yang tidak tentu (tidak rutin) pasar ini biasanya terjadi pada peristiwa tertentu. Misalnya pasar murah, bazar, dan pasar karena ada perayaan kemerdekaan RI.

Menurut status kepemilikan, pasar dibagi dalam 3 jenis, yaitu:

- a. Pasar Pemerintah, yaitu pasar yang dimiliki dan dikuasai oleh pemerintah pusat atau daerah.
- b. Pasar Swasta, yaitu pasar yang dimiliki dan dikuasai oleh badan hukum yang diijinkan oleh Pemda.

- c. Pasar Liar, yaitu pasar yang aktifitasnya di luar Pemda yang kehadirannya disebabkan karena kurangnya fasilitas perpasaran yang ada dan letak pasar yang tidak merata, biasanya dikelola oleh perorangan dan Ketua RW. Pasar liar ini dibagi 3 berdasarkan penanggung jawabannya, yaitu pasar perorangan, pasar RW, dan pasar desa.

Klasifikasi pasar yang dipilih berdasarkan penggolongan pasar diatas yaitu pasar kota (pasar induk, pasar grosir) yang mengutamakan pada penjualan hasil dari sumber daya alam seperti buah-buahan, sayur-sayuran serta ikan, sementara untuk status kepemilikan dikelola oleh pemerintah daerah sehingga dapat menggerakkan perekonomian dan meningkatkan pendapatan asli daerah.

5. Pengguna Pasar

Pengguna pasar secara umum dapat dibedakan menjadi dua kelompok yaitu pembeli dan pedagang. Menurut Damsar (1997) dalam Viktor M (2006:70), Amin Fasihul (2012:18) pembeli dapat digolongkan menjadi:

- a. Pengunjung, yaitu mereka yang datang ke pasar tanpa mempunyai tujuan untuk membeli suatu barang atau jasa. Mereka adalah orang-orang yang menghabiskan waktu luangnya di pasar
- b. Pembeli, yaitu mereka yang datang ke lokasi pasar dengan maksud untuk membeli sesuatu barang atau jasa tetapi mempunyai tujuan ke mana akan membeli.
- c. Pelanggan, yaitu mereka yang datang ke lokasi pasar dengan maksud untuk membeli suatu barang atau jasa dan mempunyai tujuan yang pasti ke mana akan membeli. Seseorang menjadi pembeli tetap dari seseorang penjual tidak terjadi secara kebetulan tetapi melalui proses interaksi sosial.

B. Tinjauan Pasar Tradisional

1. Pengertian Pasar Tradisional

Menurut Sumiati (2010:30). Ada beberapa pengertian dari pasar tradisional yang diperoleh dari beberapa sumber yaitu :

Menurut Femina (1989)

Pada intinya pengertian pasar tradisional lebih difokuskan terhadap fungsinya keberadaan pasar secara kronologis. Kegiatan pasar merupakan salah satu kegiatan paling tua, diawali dengan pasar barter kemudian berkembang karena digunakan alat pembayaran berupa uang. Perbedaan dan perubahan tampak jelas pada sistem perdagangan yang berpengaruh pada cara membeli, yaitu adanya kegiatan saling tawar menawar ketika berbelanja. Apabila dalam pasar barter, unsur berdagang dalam pengertian mencari keuntungan belum tampak nyata, maka selanjutnya pasar menjasi ekonomi.

Menurut Sumijanto (1992)

Menulis tiga sudut pandang yang harus dilihat untuk memahami pasar sebagai berikut :

1. Pola aliran barang dan jasa
2. Suatu kumpulan mekanisme ekonomi yang mempertahankan dan mengatur aliran-aliran tersebut.
3. Suatu sistem sosial kultural tempat mekanisme itu berada. Definisi lainnya yang diungkapkan mengenai pasar tradisional yaitu gabungan dari lembaga ekonomi dan suatu cara hidup yakni suatu bentuk umum kegiatan perdagangan yang mencakup segi kehidupan masyarakat disamping merupakan suatu alam kebudayaan yang hamper merupakan suatu kebulatan yang lengkap.

Menurut Kasdi (1995)

Pasar tradisional adalah pasar yang sistem pembelian barang akan dilakukan dengan tawar menawar. Berbeda dengan pusat perbelanjaan modern yang sistem pembeliannya dilakukan dengan harga yang sudah ditetapkan sehingga tidak dapat digantikan dengan adanya pasar perbelanjaan modern karena pasar tradisional dibutuhkan oleh semua lapisan masyarakat.

2. Karakteristik Pasar Tradisional

Beberapa karakteristik pasar tradisional dapat dilihat sebagai berikut :

- a. Dikelola pemerintah
- b. Kumuh, becek, dan padat

- c. Segmentasi menengah bawah
- d. Menjual eceran
- e. Pengunjung didominasi wanita ibu rumah tangga dan pedagang keliling.
- f. Biasanya menjual di lantai bawah seperti sembako, daging, ikan, sayur, kue-kue, buah-buahan, peralatan rumah tangga dan lain-lain.

3. Karakter/budaya Konsumen

Meskipun informasi tentang gaya hidup modern dengan mudah diperoleh, tetapi tampaknya masyarakat masih memilih budaya untuk tetap berkunjung dan berbelanja ke pasar tradisional. Terdapat perbedaan yang sangat mendasar antara pasar tradisional dan pasar modern. Perbedaan itulah adalah di pasar tradisional masih terjadi proses tawar-menawar harga, sedangkan di pasar modern harga sudah pasti ditandai dengan label harga. Dalam proses tawar-menawar terjalin kedekatan personal dan emosional antara penjual dan pembeli yang tidak mungkin didapatkan ketika berbelanja di pasar modern.

4. Syarat-syarat Pasar Tradisional

Syarat-syarat Pasar Tradisional menurut peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 112 tahun 2007, tentang pembangunan, penataan dan pembinaan Pasar Tradisional

- a. Aksesibilitas, yaitu kemungkinan pencapaian dari dan ke kawasan, dalam kenyataannya ini berwujud jalan dan transportasi atau pengaturan lalu lintas.
- b. Kompatibilitas, yaitu keserasian dan keterpaduan antara kawasan yang menjadi lingkungannya.
- c. Fleksibilitas, yaitu kemungkinan pertumbuhan fisik atau pemekaran kawasan pasar dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana.
- d. Ekologis, yaitu keterpaduan antara tatanan kegiatan alam yang mewadahnya.

5. Tipe tempat berjualan pada pasar

Dalam Reski Rahayu (2011:24). Tempat berjualan atau lebih sering disebut stan dipilih dengan cara undian. Jenis barang yang sudah dikelompokkan dilihat jenis barang dagangan apa yang paling banyak diperdagangkan dan paling diminati. Bagian atau blok-blok yang telah ditetapkan tempat-tempat yang strategis diutamakan diundi dahulu untuk mengurus setiap bagian, setelah itu sisanya kembali diundi untuk pedagang lainnya. Demikian pula sistem undian yang dilakukan untuk memilih stan pada tempat penampungan sepanjang jalan pada saat renovasi dikerjakan.

Tempat-tempat yang strategis sangat diminati oleh pedagang karena terlebih dahulu dapat terlihat atau dikunjungi pembeli. Tempat strategis yang dimaksud adalah sirkulasi utama, dekat pintu masuk, dekat tangga, atau dekat hall.

Tipe tempat berjualan antara lain :

a. Kios

Tipe tempat berjualan yang tertutup, tingkat keamanannya lebih tinggi dibanding dengan yang lain. Dalam kios dapat ditata dengan berbagai macam alat *display*. Pemilikan kios tidak hanya satu saja tapi dapat beberapa kios sesuai dengan kebutuhan yang diinginkan.

b. Los

Tipe tempat berjualan yang terbuka tetapi telah dibatasi secara pasti atau tetap. Barang-barang yang sukar bergerak, misalnya dibatasi oleh lemari, meja, kursi, dan sebagainya.

c. Pelataran

Tipe tempat berjualan yang terbuka dan tidak dibatasi secara tetap tetapi mempunyai tempat sendiri. Yang termasuk pedagang pelataran di pasar adalah penjual asongan yang berjualan di dalam pasar maupun yang diluar wilayah pasar tetapi masih menempel di dinding pasar.

6. Keunikan pasar tradisional dibandingkan pasar modern

Hal yang menarik bila masuk di pasar tradisional adalah cara tawar-menawarnya. Disamping kebisingan yang khas, senyum, dan cemberut orang-orang yang akan masuk dan yang ada di dalamnya.

Riuh rendahnya tawar-menawar seakan menjadi “roh” dinamika pasar tradisional. Hal-hal seperti itulah yang menjadi ciri khas dan sekaligus menjadi pembeda antara pasar tradisional dan pasar modern.

Banyak orang-orang tidak menyadari khasiat yang tersimpan dalam tawar-menawar dalam bidang ekonomi. Tawar-menawar sebenarnya mampu memberikan dampak psikologis yang penting bagi masyarakat. Setiap orang yang berperan pada transaksi jual-beli akan melibatkan seluruh emosi dan perasaannya sehingga timbul interaksi sosial, tawa dan cemberut. Hal inilah yang dapat menjalin hubungan sosial yang lebih dekat, para konsumen dapat menjadi para langganan tetap stan toko pada pasar tradisional.

Dinamika semacam ini tidak bisa dijumpai pada pasar modern seperti supermarket, swalayan, plaza, trade centre, dan lain-lain. Hubungan penjual dan pembeli di pasar modern tidak bersifat impersonal yaitu interaksi sosial seakan-akan diabaikan. Pengunjung cenderung ingin segera mendapatkan barang lalu pergi.

Hubungan antara sesama pedagang pasar tradisional mengutamakan rasa toleransi, tolong menolong, bercakap-cakap, mengobrol untuk membina hubungan baik antara pedagang. Hubungan pedagang pasar dengan pembeli membutuhkan suatu hubungan yang khusus dan pedagang biasanya berusaha untuk mempunyai pelanggan tetap atau khusus. Pedagang tergantung pada para pembeli tersebut yang selalu membeli barang di stannya dan menghilangkan kekhawatiran akan barang dagangannya.

7. Permasalahan Umum yang dihadapi Pasar Tradisional

- a. Banyaknya pedagang yang tidak tertampung
- b. Pasar tradisional mempunyai kesan kumuh
- c. Dagangannya yang bersifat makanan siap saji mempunyai kesan kurang higienis.
- d. Pasar modern yang banyak tumbuh dan berkembang merupakan pesaing serius pasar tradisional
- e. Rendahnya kesadaran pedagang untuk mengembangkan usahanya dan menempati tempat dasar yang sudah ditentukan

- f. Banyaknya pasar yang berstatus sebagaian tanah milik Pemerintah Daerah dan Sebagian milik Pemerintah Desa.
- g. Banyaknya pasar yang sampai saat ini tidak beroperasi secara maksimal, karena adanya pesaing pasar lain sehingga perlu pemanfaatan lokasi secara efektif.
- h. Masih rendahnya kesadaran pedagang dalam membayar retribusi.
- i. Masih adanya pasar yang kegiatannya hanya pada har pasaran.

C. Tinjauan Pasar Modern

1. Pengetian Pasar Modern

Pasar modern adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh pemerintah, swasta, atau koperasi yang dalam bentuknya berupa pusat perbelanjaan, seperti mall, plaza, dan *shopping centre* serta sejenisnya dimana pengelolaannya dilaksanakan secara modern, dan mengutamakan pelayanan kenyamanan berbelanja dengan manajemen berada di satu tangan, bermodal relatif kuat, dan dilengkapi label harga yang pasti. (sumber : Peraturan Daerah Kota Makassar No. 15 Tahun 2009)

2. Karakteristik Pasar Modern

Dalam Ossya Errikayasa (2010:8) Beberapa karakteristik pasar modern dapat dilihat sebagai berikut :

a. Lokasi, Fasilitas, Tata Letak, dan Sarana Pelayanan

1) Pemilihan Lokasi

Pemilihan lokasi berkaitan erat dengan target pasar yang akan dicapai. Setiap pasar modern mempunyai sasaran pasar yang berbeda, seperti Keris Gallery, Metro, dan Sogo yang mengincar masyarakat kelas menengah ke atas. Sementara itu aneka busana Matahari dan Rino mengincar masyarakat menengah ke bawah.

2) Adanya Berbagai Fasilitas

Yang utama dari fasilitas gedung adalah *Air Conditioning* (AC). Suasana sejuk oleh adanya AC ini kini telah umum ditemui di pasar-

pasar modern seperti *Department Store*, baik yang berada di kota-kota besar maupun di daerah-daerah.

Fasilitas gedung lainnya cukup vital dan telah melengkapi gedung-gedung department store yang ada antara lain *elevator*, *lift*, dan area parkir. *Elevator* dan *Lift* sangat membantu bagi para konsumen untuk mempercepat dan mempermudah mobilitas di dalam department store dalam mencari barang-barang yang dibutuhkannya. Selain itu, dengan dilengkapi area parkir yang cukup luas akan semakin memudahkan konsumen baik yang telah maupun belum membawa hasil belanjanya sehingga proses belanja para konsumen benar-benar nyaman, aman, dan tanpa hambatan.

Dalam perkembangan, di samping fasilitas-fasilitas utamanya seperti yang disebutkan diatas, gedung department store dilengkapi oleh fasilitas lainnya, seperti arena bermain untuk anak-anak dan arena makanan jajanan (*Food Court*).

3) Tata Letak Barang dan Desain

Pengaturan barang di pasar-pasar modern seperti department store umumnya dikelompokkan menurut jenis produknya, misalnya kelompok kemeja, celana, dan pelengkap pakaian lainnya seperti celana dalam, dasi, dan singlet, kelompok-kelompok tersebut kembali dikelompokkan menurut mereknya.

Sekelompok produk dan merek yang sama menempati suatu *counter* yang terdiri dari rak dan gantungan. Pada gantungan, dipajang produk yang mewakili setiap macam, ukuran, motif, dan bahan baku produk. Sementara itu produk yang ada di rak merupakan *Stock* daripada produk yang dipajang digantungan.

4) Sarana Pelayanan Berbelanja

Pelayanan yang diberikan di pasar modern dimulai dengan adanya pramuniaga, dan sarana belanja. Sarana tersebut antara lain *cashier machine*, *pass room*, dan *bag*. Ketiga sarana pelayanan ini umumnya dimiliki oleh Pasar Modern yaitu *department store*, seperti Matahari, Pasaraya, dan Metro.

Sarana pelayanan tersebut adalah untuk memudahkan konsumen dalam berbelanja sehingga bisa lebih cepat mendapatkan semua produk yang dibutuhkan. Kurangnya sarana pelayanan tersebut dapat mengganggu pelayanan secara umum, seperti misalnya *cashier machine* yang tidak memadai dapat mengakibatkan antrian panjang konsumen yang akan membayar.

Kepada konsumen, *department store* memberikan keleluasan dalam memilih barang, baik model, ukuran, maupun keutuhan barang tersebut sehingga konsumen dengan sendirinya memilih barang sepuas-puasnya. Hal-hal yang diinginkan seperti rusaknya barang-barang yang telah dibeli menjadi sangat kecil. Walaupun demikian pihak *department store* akan tetap melayani keluhan konsumen sebagai pelayanan purna jual.

b. Pengadaan, Pendistribusian, Penjualan, Pembayaran dan Sistem Keamanan Barang

Dalam Ossya Errikayasa (2010:8) Pengadaan, Pendistribusian, Penjualan, Pembayaran dan Sistem Keamanan Barang sebagai berikut :

1) Sistem Pengadaan Barang

Satu tim yang bertanggung jawab atas pembelian barang ini sekaligus untuk memenuhi kebutuhan seluruh toko yang ada. Tim pembelian (*Buying Department*) ini mengandalkan anggaran pembelian tahunan yang disesuaikan dengan sistem control bulanan untuk mendapatkan gambaran mengenai jumlah setiap barang yang harus dipesan atau dipesan ulang. Tim bertanggung jawab dalam menentukan jenis serta jumlah barang yang akan dijual di setiap toko. Selain itu juga, tim melakukan negosiasi harga pembelian dengan pemasok serta menentukan harga penjualan yang tepat.

2) Sistem Penjualan

Penjualan produk oleh *department store* dilakukan secara langsung kepada konsumen. Produk yang dijual telah dilengkapi oleh label-label harga yang pasti, sehingga tidak terjadi tawar-menawar antara pembeli dengan penjual seperti di pasar konvensional. Penjualan yang dilakukan

dalam partai kecil (eceran) ini umumnya dibayar secara *cash* dengan uang kontan maupun dengan menggunakan kartu kredit atau kartu debit.

3) Pendistribusian Barang

Bagi pasar modern (*department store*) yang mempunyai jaringan took cukup luas pendistribusian barang menjadi sangat penting. Hal itu untuk menghindari terjadinya penumpukan stok di gudang yang dapat meningkatkan biaya. Umumnya barang-barang yang telah dibeli dipusatkan di gedung-gedung besar, sebelum barang-barang itu disebar oleh bagian penyaluran barang (*distribution department*).

Setelah melalui pemeriksaan mutu barang kemudian barang-barang tersebut disalurkan ke toko-toko dalam waktu sesingkat mungkin. Sedangkan pemeriksaan barang yang umumnya dilakukan secara sentralisasi di gudang-gudang menjadikan proses negosiasi dengan pemasok menjadi lebih cepat dan efisien.

4) Sistem Pembayaran

Pembayaran atas pembelian produk di *Department Store* dilakukan secara *Cash*. Kini dapat pula dilakukan dengan menggunakan kartu kredit. Kartu kredit yang dapat digunakan disamping yang dikeluarkan oleh penerbit (*issuer*), juga yang dikeluarkan oleh *Department Store* itu sendiri sebagai *Merchant*, seperti Matahari Card, Hero Master Card dan Pasaraya Card.

5) Sistem Keamanan Barang

Pencurian barang dagangan di *department store* merupakan masalah yang sangat serius yang mempengaruhi tingkat rentabilitas sebuah *Department Store*. Menurut pengelola *Department Store* pencurian tertinggi biasanya terjadi pada pakaian wanita, pakaian pria, dan aksesoris. Dan tempat yang rawan pencurian adalah daerah sekitar pintu masuk, ruang coba pakaian dan ruang penerimaan serta penyerahan barang. Sistem pencegahan untuk mengamankan barang dari kemungkinan pencurian terutama yang dapat dilakukan oleh konsumen terdiri dari beberapa macam cara. Antara lain dengan cara memasang

cermin cembung, kamera TV atau CCTV dan menggunakan label harga elektronik.

c. Strategi Harga dan Sistem Promosi

Dalam Ossya Errikayasa (2010:12) Strategi harga dan sistem promosi sebagai berikut :

1) *Price Strategy – Price Policy*

Umumnya harga barang di pasar modal (*Department Store*) ditekan sedemikian rendah yaitu dengan cara pembelian terpusat dan jumlah besar. Dan *department store* yang mempunyai jaringan *took*, harga di semua tokonya adalah sama. Strategi satu harga ini dimaksudkan untuk mengurangi biaya administrasi dan promosi.

2) Sistem Promosi

Salah satu strategi untuk menarik konsumen dalam persaingan yang semakin ketat ini adalah dengan jalan lebih mengintensifkan promosi *Department Store*. Dalam melakukan promosi biasanya dua media yang sudah umum digunakan adalah media cetak dan media elektronik. Promosi dengan media cetak umumnya dilakukan melalui Koran, majalah, dan pamflet. Sementara media elektronik melalui saluran TV, siaran radio, dan sekarang dikembangkan lewat internet.

Setelah diperkenalkan pertama kali di Indonesia pada era 1970-an, saat ini terdapat 3 jenis Pasar Modern yaitu Minimarket, Supermarket dan Hypermarket. Perbedaan utama dari ketiganya terletak pada luas lahan usaha dan *range* jenis barang yang diperdagangkan. Berikut karakteristik dari ke-3 jenis Pasar Modern tersebut:

Tabel II. 1 Karakteristik Pasar-pasar Modern di Indonesia

Uraian	Minimarket	Supermarket	Hypermarket
Barang yang diperdagangkan	Berbagai macam kebutuhan rumah tangga termasuk kebutuhan sehari-hari	Berbagai macam kebutuhan rumah tangga termasuk kebutuhan sehari-hari	Berbagai macam kebutuhan rumah tangga termasuk kebutuhan sehari-hari
Jumlah item	< 5000 item	5000 – 25000 item	> 25000 item
Jenis Produk	- Makanan Kemasan - Barang-barang higienis pokok	- Makanan - Barang-barang rumah tangga	- Makanan - Barang-barang rumah tangga - Elektronik - Busana / Pakaian - Alat Olahraga
Model Penjualan	Dilakukan secara eceran, langsung pada konsumen akhir dengan cara swalayan (pembeli mengambil sendiri barang dari rak-rak dagangan dan membayar dikasir)	Dilakukan secara eceran, langsung pada konsumen akhir dengan cara swalayan	Dilakukan secara eceran, langsung pada konsumen akhir dengan cara swalayan
Luas Lantai Usaha (Berdasarkan Perpres terbaru, yakni no. 112 th 2007)	Maksimal 400 m ²	4000 - 5000 m ²	> 5000 m ²
Luas Lahan Parkir	Minim	Standard	Sangat luas
Modal (di luar tanah dan bangunan)	s/d Rp200 juta	Rp200 juta - Rp10 Milyar	Rp 10 Milyar keatas

Sumber: Peraturan Presiden no. 112 th 2007, Asosiasi Pengusaha Ritel Indonesia, Daniel Suryadarma et all (Dampak Supermarket terhadap Pasar & Pedagang Ritel Tradisional di Daerah Perkotaan di Indonesia)

Pasar Modern sebenarnya adalah usaha dengan tingkat keuntungan yang tidak terlalu tinggi, berkisar 7-15% dari omset. Namun bisnis ini memiliki tingkat likuiditas yang tinggi, karena penjualan ke konsumen dilakukan secara tunai, sementara pembayaran ke pemasok umumnya dapat dilakukan secara bertahap. (Sumber : Media Data, Peta Persaingan Bisnis Ritel di Indonesia, pg. 276, 2009)

Seperti ritel modern lainnya, Pasar Modern umumnya memiliki posisi tawar yang relatif kuat terhadap pemasok-pemasoknya. Ini karena peritel modern, umumnya adalah perusahaan dengan skala yang cukup besar dan saluran distribusi yang luas, sehingga pembelian barang ke pemasok dapat dilakukan dalam jumlah yang besar. Posisi tawar yang kuat memberi banyak keuntungan bagi peritel modern. Selain bisa mendapatkan kemudahan dalam hal jangka waktu pelunasan barang, diskon harga juga akan semakin mudah diperoleh dengan posisi tawar yang kuat tersebut.

Keuntungan-keuntungan dari posisi tawar inilah yang membuat pasar modern mampu menerapkan harga murah dan bersaing dengan pasar tradisional, namun tetap mampu mempertahankan kenyamanan gerai-gerainya.

Tabel II. 2 Uraian kesimpulan Pasar Tradisional dan Pasar Modern menuju Pasar Tradisional dengan Penataan Modern

No	Uraian	Pasar Tradisional	Pasar Modern	Pasar Tradisional dengan Penataan Modern
1.	Fungsi	Perdagangan (jual beli) dan jasa	Perdagangan (jual beli), jasa rekreasi	Perdagangan (jual beli) jasa, dan memiliki unsur rekreasi
2.	Lokasi	Dekat dengan perumahan penduduk	Dekat dengan fasilitas bisnis, rekreasi, permukiman, terminal.	Utamanya dekat dengan perumahan, memiliki koridor ekonomi yaitu memiliki akses dengan fasilitas bisnis, dan rekreasi
3.	Segmentasi	Menengah ke bawah	Menengah ke atas, sebagian mengincar menengah ke bawah	Menengah kebawah dan ke atas
4.	Fasilitas	Warung makan khas daerah	Area bermain anak, area makanan jajanan (<i>food court</i>). Terdapat papan penunjuk arah (<i>signage</i>).	Food court, kafe dengan fasilitas <i>hot spot</i> . Terdapat papan penunjuk arah (<i>signage</i>)
5.	Model Penjualan	Tawar menawar, penjual dan pembeli saling bertemu dan berinteraksi.	Swalayan dengan berlabel (<i>barcode</i>), penjual dan pembeli tidak bertemu langsung.	Penjual dan pembeli saling bertemu dengan adanya tawar menawar dan terjadi interaksi sosial.
6.	Sarana Penjualan	Biasanya terdapat buruh pasar yang membantu mengangkat barang	Terdapat <i>cashier machine</i> , troli, keranjang belanja.	Memberdayakan buruh pasar, troli, dan keranjang belanja.
7.	Pedagang	Pedagang tetap dan tidak tetap, pedagang kaki lima	Pedagang tetap (<i>supplier</i> tetap)	Pedagang tetap dan tidak tetap. Pedagang kaki lima di berikan tempat.
8.	Sistem Pembayaran	Langsung (<i>cash</i>), kadang-kadang diberikan hutang oleh pedagang ke	Langsung (<i>cash</i>) dan tidak langsung (kredit) menggunakan <i>credit card</i>	Langsung (<i>cash</i>), dan juga menggunakan <i>credit card</i> tergantung kesepakatan pedagang dan pembeli.

		pelanggan tetapnya.		
9.	Tata Letak	Terdapat blok-blok penjualan namun dalam los-los belum adanya pembagian yang berarti	Dikelompokkan menurut jenisnya dan dikelompokkan menurut mereknya. Menggunakan penggabungan antara beberapa jenis jualan yang saling mendukung (<i>mix tenant</i>)	Pembagian antara los basah dan kering, kemudian dikelompokkan lagi menurut jenis dan karakter barang dagangan.
10.	Sistem Kebersihan	Kebersihan dilakukan pada waktu-waktu tertentu saja.	Sangat mengutamakan kebersihan, pasar dibersihkan setiap saat.	Pasar dibersihkan setiap saat.
11.	Sistem Keamanan	Menggunakan tenaga keamanan yaitu satpam dan bantuan dari kepolisian	Menggunakan CCTV, cermin cembung, selain itu menggunakan tenaga keamanan 24 jam.	Menggunakan CCTV, cermin cembung, selain itu menggunakan tenaga keamanan 24 jam.

Sumber : Olah Data Literatur, 2015

Pada dasarnya pasar tradisional dengan penataan modern yang direncanakan tetap menghadirkan roh dari pasar tradisional itu sendiri yaitu sistem tawar menawar serta tetap adanya pertemuan antara penjual dan pembeli.

Penataan modern yang dimaksud seperti peningkatan pelayanan, suasana yang nyaman bagi pedagang maupun pembeli, pelayanan bagus dan bersih.

Kemudian mengaplikasikan kelebihan-kelebihan pasar modern yang dapat diterapkan baik dari segi manajemen dan pengelolaan yang dapat meningkatkan citra pasar tradisional sehingga dapat menghidupkan perekonomian pedagang dan masyarakat menengah kebawah serta pedagang-pedagang kecil lainnya.

D. Persyaratan, Kebutuhan/Tuntunan, Standar-standar Perencanaan dan Standar-standar Perancangan

1. Indikator Pengelolaan Pasar yang Berhasil

Menurut Menteri Perdagangan Republik Indonesia, Mari Elka Pangestu dalam Galuh Oktavina (2011:40) Indikator pengelolaan pasar yang berhasil adalah sebagai berikut :

a. Manajemen yang transparan

Pengelolaan manajemen pasar yang transparan dan profesional. Konsekuensi dengan peraturan yang ditegakkannya dan tegas dalam menegakkan sanksi jika terjadi pelanggaran.

b. Keamanan

Satuan pengamanan pasar bekerja dengan penuh tanggung jawab dan bisa melakukan koordinasi dan kerjasama dengan para penyewa/pedagang. Para penghuni memiliki kesadaran yang tinggi untuk terlibat dalam menjaga keamanan bersama.

c. Sampah

Sampah tidak bertebaran di sembarang tempat. Para pedagang membuang sampah pada tempatnya. Tong sampah tersedia di berbagai tempat, sehingga memudahkan bagi pengunjung untuk membuang sampahnya. Pembuangan sampah sementara selalu tidak menumpuk dan tidak membusuk karena sampah diangkut oleh armada pengangkutan sampah ke tempat pembuangan akhir secara berkala.

d. Ketertiban

Tercipta ketertiban di dalam pasar. Ini terjadi karena para pedagang telah mematuhi semua aturan main yang ada dan dapat menegakkan disiplin serta bertanggung jawab atas kenyamanan para pengunjung atau pembeli.

e. Pemeliharaan

Pemeliharaan bangunan pasar dapat dilakukan baik oleh pedagang maupun pengelola. Dalam hal ini telah timbul kesadaran yang tinggi dari pedagang untuk membantu manajemen pasar memelihara sarana dan prasarana pasar

seperti saluran air, ventilasi udara, lantai pasar, kondisi kios dan lain sebagainya.

f. Pasar sebagai sarana/fungsi interaksi sosial

Pasar yang merupakan tempat berkumpulnya orang-orang dari berbagai suku di tanah air menjadi sarana yang penting untuk berinteraksi dan berekreasi. Tercipta suasana damai dan harmonis di dalam pasar.

g. Pemeliharaan pelanggan

Para penjual memiliki kesadaran tinggi akan pentingnya menjaga agar para pelanggan merasa betah berbelanja dan merasa terpanggil untuk selalu berbelanja di pasar. Tidak terjadi penipuan dalam hal penggunaan timbangan serta alat ukur lainnya. Harga kompetitif sesuai dengan kualitas dan jenis barang yang dijual, serta selalu tersedia sesuai kebutuhan para pelanggan.

h. Produktifitas pasar cukup tinggi

Pemanfaatan pasar untuk berbagai kegiatan transaksi menjadi optimal. Terjadi pembagian waktu yang cukup rapi dan tertib :

- 1) Pukul 05:30 s/d 09:00 aktifitas pasar diperuntukkan bagi para pedagang kaki lima khusus makanan sarapan/jajanan pasar;
- 2) Pukul 04:00 s/d 17:00 aktifitas pasar diperuntukkan bagi para pedagang kios & lapak dan penjualan makanan khas;
- 3) Pukul 06:00 s/d 24:00 aktifitas pasar diperuntukkan bagi para pedagang ruko;
- 4) Pukul 16:00 s/d 01:00 aktifitas pasar diperuntukkan bagi para pedagang *café* tenda;

i. Penyelenggaraan kegiatan (*event*)

Sering diselenggarakan kegiatan peluncuran produk-produk baru dengan membagikan berbagai hadiah menarik kepada pengunjung. Ini dilakukan bekerjasama dengan pihak produsen.

j. Promosi dan “Hari Pelanggan”.

Daya Tarik pasar tercipta dengan adanya karakteristik dan keunikan bagi pelanggan. Daya Tarik ini harus dikemas dalam berbagai hal, mulai dari jenis barang dan makanan yang dijual hingga pada berbagai program

promosi. Manajemen pasar bekerjasama dengan para pedagangya menentukan hari-hari tertentu sebagai “Hari Pelanggan”, dimana dalam satu waktu tertentu para pedagang melakukan kegiatan yang unik seperti berpakaian seragam daerah atau menyelenggarakan peragaan pakaian atau makanan daerah tertentu dan lain sebagainya.

2. Peningkatan Mutu dan Pembenahan Sarana Fisik Pasar

Menurut Menteri Perdagangan Republik Indonesia, Mari Elka Pangestu dalam Galuh Oktavina (2011:42) yang harus diperhatikan dalam peningkatan mutu dan pembenahan sarana fisik pasar adalah sebagai berikut :

a. Perencanaan Tata Ruang

Pola perletakan berbagai prasarana dan sarana yang ada telah mempertimbangkan beberapa pendekatan antara lain :

- 1) Memiliki pengaturan yang baik terhadap pola sirkulasi barang dan pengunjung di dalam pasar dan memiliki tempat parkir kendaraan yang mencakupi. Keluar masuknya kendaraan tidak macet.
- 2) Dari tempat parkir terdapat akses langsung menuju kios di pasar.
- 3) Distribusi pedagang merata atau tidak menumpuk di satu tempat.
- 4) Sistem zoning sangat rapi dan efektif sehingga mempermudah konsumen dalam menemukan jenis barang yang dibutuhkan.
- 5) Penerapan zoning *mixed-used*, menggabungkan perletakan los dan kios dalam satu area, yang saling menunjang.
- 6) Fasilitas bongkar muat (*loading-unloading*) yang mudah dan meringankan *material handling*
- 7) Jalan keliling pasar, mencerminkan pemerataan distribusi aktifitas perdagangan.
- 8) Memiliki tempat penimbunan sampah sementara (TPS) yang mencukupi.
- 9) Terdapat berbagai fasilitas umum : *ATM Centre*, Pos Jaga Kesehatan, Musholla, Toilet, dll.
- 10) Tempat pemotongan ayam yang terpisah dari bangunan utama

11) Memiliki bangunan kantor pengelola pasar, keamanan, organisasi pedagang.

b. Arsitektur Bangunan

Dibutuhkan lahan atau ruang yang besar dengan rencana bangunan sebagai berikut:

- 1) Bangunan pasar yang ideal terdiri dari 1 lantai namun dapat dibuat maksimal 2 lantai. Diupayakan lantai dasarnya bersifat semi-basement sehingga untuk naik tangga ke lantai atas (lantai 2) tidak terasa tinggi
- 2) Tersedia banyak akses keluar masuk sehingga sirkulasi pembeli/pengunjung menjadi lancar dan semua areal dapat mudah terjangkau.
- 3) Sirkulasi udara dan pencahayaan yang baik sehingga dapat meningkatkan kenyamanan bagi para pengunjung dan dapat menghemat energi karena tidak diperlukan penerangan tambahan.

c. Pengaturan Lalu Lintas

Untuk menjaga ketertiban dan kenyamanan bagi para pengunjung pasar maka pengaturan lalu lintas dilakukan sebagai berikut :

- 1) Kendaraan pengunjung harus dapat parkir di dalam area pasar.
- 2) Terdapat jalan yang mengelilingi pasar dan mencukupi untuk keperluan bongkar muat dan memiliki 2 lajur guna menghindari penumpukan/antrian.

d. Kualitas Konstruksi

- 1) Prasarana jalan menggunakan konstruksi *rigid*
- 2) Konstruksi bangunan menggunakan bahan yang tahan lama dan mudah dalam *maintenacnya*.
- 3) Lantai pasar keramik
- 4) *Rolling door* untuk kios dan dinding plester aci dengan *finishing* cat.
- 5) Drainase dalam menggunakan buis beton sedangkan di luar dengan saluran tertutup.

e. Air Bersih dan Limbah

- 1) Pengadaan air bersih menggunakan sumur dalam dan di tampung di *reservoir*.
- 2) Memiliki sumur resapan di berbagai tempat sebagai antisipasi terhadap melimpahnya buangan air hujan.
- 3) Pembuangan limbah terdiri dari :
 - Buangan air kotor dapat disalurkan menuju *drainase* biasa.
 - Buangan limbah kotoran oleh karena pertimbangan higienis harus ditampung dalam *septic tank*, baru kemudian cairannya dialirkan pada resapan.
 - Pembuatan saluran pembuangan air rembesan dengan desain khusus pada kios/los yang menjual dagangan yang harus selalu segar/basah (ikan dan daging)

f. Sistem Elektrikal

Sumber daya listrik menggunakan daya dari PLN, dengan demikian seluruh sistem mengikuti standar (PUTL). Untuk mempermudah pengontrolan saat darurat, dibuat sistem sub sentralisasi fase dan panel utama listrik dimana panel utama ditempatkan di dekat kantor pengelola. Hal ini dimaksudkan agar daya listrik untuk peralatan perdagangan maupun pencahayaan ruangan dalam kondisi yang memadai.

g. Pencegahan Kebakaran

Pencegahan dan perangkat penanggulangan kebakaran dilakukan dengan penyediaan tabung pemadam pada setiap grup kios. Hidran untuk armada pemadam kebakaran harus tersedia di tempat yang mudah dijangkau.

h. Penanggulangan Sampah

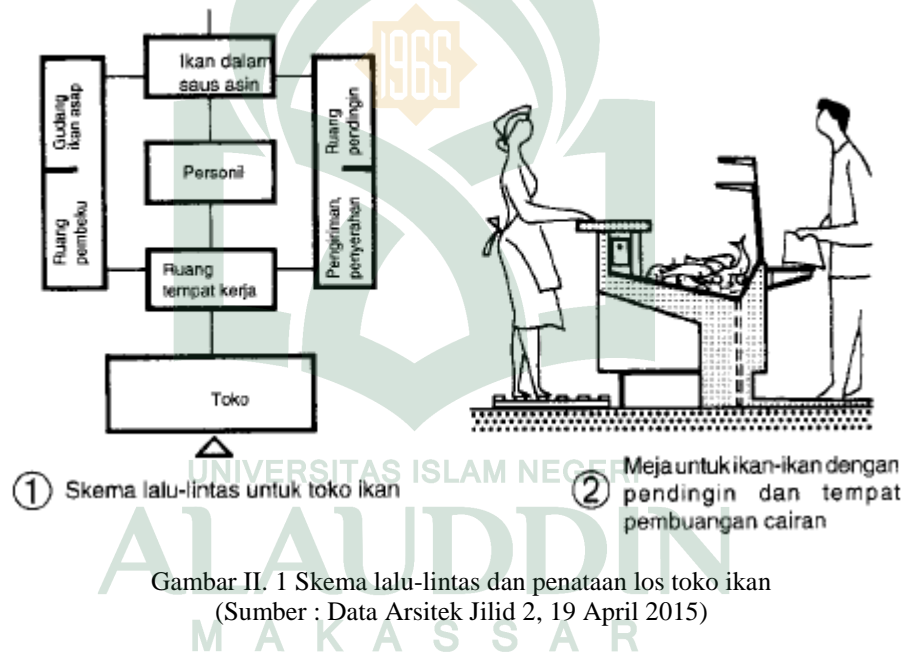
Pada setiap kelompok mata dagangan disediakan bak penampungan sampah sementara. Petugas kebersihan secara periodic mengumpulkan sampah dari setiap blok untuk diangkut menuju tempat penampungan utama. Dari tempat penampungan utama ini, pengangkutan sampah keluar pasar dilakukan oleh pihak terkait dengan menggunakan truk/*container*.

3. Standar-standar Sarana Prasarana Pasar Tradisional

Adapun standar-standar sarana prasarana dalam pasar tradisional menurut Ernst Neufert dalam bukunya yang berjudul *"Data Arsitek"*, 2002:8 sebagai berikut :

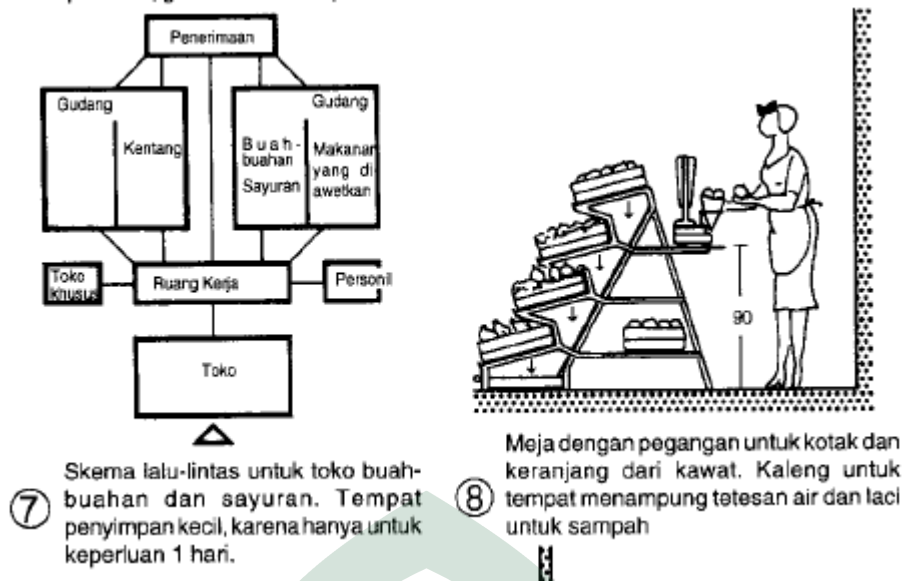
a. Toko ikan

Karena ikan mudah membusuk, ikan disimpan ditempat dingin dimana ikan yang diasap mutlak harus disimpan ditempat kering, berbeda dengan ikan segar. Ikan mempunyai bau yang sangat tajam, karena itu toko harus dikelilingi pintu udara atau bukaan. Dinding dan lantai dapat dicuci. Lalu-lintas pengiriman yang besar harus diperhitungkan. Jika perlu disediakan akuarium (sarana promosi untuk ikan). (Neufert,E.



b. Toko buah-buahan dan sayuran segar

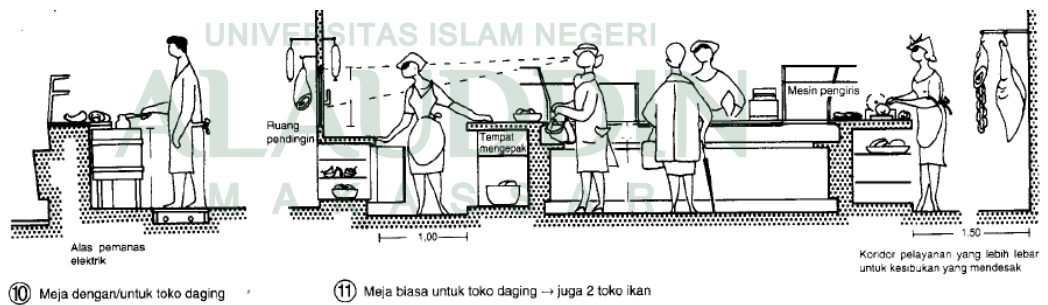
Buah-buahan dan sayuran segar disimpan di tempat yang sejuk, tetapi tidak didinginkan, dalam keadaan utuh siap masak. Kentang ditempatkan diruangan gelap. Biasanya sering dengan wadah-wadah yang dapat dibawa-bawa atau ditukar, kotak-kotak dan sebagainya. Dibawah tempat penyimpanan yang berkarat disediakan laci-laci pengaman. Toko buah-buahan dan sayuran jika perlu mirip dengan toko bunga. Swalayan melayani barang siap saji dalam kemasan yang transparan.



Gambar II. 2 Skema lalu-lintas dan penataan los toko buah-buahan dan sayuran
(Sumber : Data Arsitek Jilid 2, 19 April 2015)

c. Tukang daging

Urutan kerja: 1. Penyerahan, 2. Pemotongan, 3. Dipotong-potong, 4. Pengolahan, 5. Pendinginan, 6. Penjualan. Lebih menguntungkan bila diletakkan ditempat datar, jika perlu memakai rel yang berjalan atau kereta dorong, karena ukuran daging yang besar. Ruangan 1,5 sampai 2 kali luas ruang toko. Dinding-dinding: porselen, mosaik, dan sebagainya yang dapat dicuci bidang penyimpanan terbuat dari marmer, kaca, atau keramik



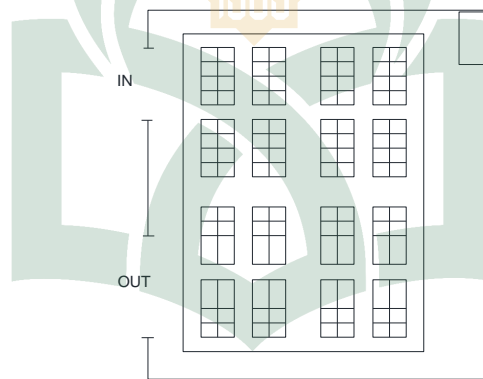
Gambar II. 3 Penataan los toko daging
(Sumber : Data Arsitek Jilid 2, 19 April 2015)

4. Perencanaan Tapak

Menurut Menteri Perdagangan Republik Indonesia, Mari Elka Pangestu dalam Galuh Oktavina (2011:47), perencanaan tapak yang baik adalah sebagai berikut :

a. Kios

Setiap kios adalah tempat strategis, sehingga setiap blok hanya terdiri dari 2 (dua) deret yang menjadikan kios memiliki 2 (dua) muka. Kios paling luar menghadap keluar, sehingga fungsi etalase menjadi maksimal. Pola pembagian kios diatas (hanya 2 deret kios) terkadang terkendala oleh keterbatasan lahan dan harga bangunan menjadi tinggi. Solusinya adalah dapat dibuat 4 (empat) deret yang memungkinkan bagi pemilik kios yang lebih dari 1 (satu) kios dapat bersebelahan.



Gambar II. 4 Pola Pembagian Los/Kios
Sumber : Olah Data Literatur, 19 April 2015)

b. Koridor

Koridor utama merupakan akses utama dari luar pasar. Lebar ideal 2-3 meter. Sedangkan koridor penghubung antar kios lebar minimalnya adalah 180 cm.

c. Jalan

Tersedia jalan yang mengelilingi pasar. Sehingga semua tempat memberikan kesan bagian depan/dapat diakses dari segala arah. Lebar jalan minimal 5 (lima) meter. Sehingga dapat dihindari penumpukan antrian kendaraan. Disamping itu kendaraan dapat melakukan bongkar

muat pada tempat yang tersebar sehingga makin dekat dengan kios yang dimaksud. Tujuan dari adanya jalan yang mengelilingi pasar adalah meningkatkan nilai strategis kios, mempermudah penanggulangan bahaya kebakaran, memperlancar arus kendaraan di dalam pasar, mempermudah bongkar muat.

d. Selasar Luar

Untuk mengoptimalkan strategisnya kios, terdapat selasar yang dapat juga sebagai koridor antar kios.

e. Bongkar Muat

Pola bongkar muat yang tersebar, sehingga dapat menekan biaya dan mempermudah material handling. Akan tetapi harus ditetapkan ketentuan bongkar muat. Antara lain, setelah bongkar muat kendaraan tidak boleh parkir ditempat.

f. TPS

Tempat penampungan sampah sebelum diangkut keluar pasar terletak di belakang dan terpisah dari bangunan pasar.

5. *Standard Operating Procedure (SOP) Manajemen Pasar*

Menurut Menteri Perdagangan Republik Indonesia, Mari Elka Pangestu dalam Galuh Oktavina (2011:49) agar semua tugas dapat dilaksanakan secara tertib dan menghindari terjadinya penyimpangan yang tidak diinginkan, maka diperlukan adanya SOP yang bisa diuraikan sebagai berikut :

a. Manajemen keuangan yang terpusat, khususnya dalam hal *Collecting fee* dari pedagang/penyewa

- 1) Pedagang membayar kewajiban secara langsung kepada petugas yang ditunjuk, tidak ada petugas lain dilapangan yang boleh menerima uang dari penyewa.
- 2) Hanya terdapat 1 (satu) jenis *fee* yang dibebankan kepada penyewa, di dalamnya sudah meliputi biaya sewa, kebersihan, keamanan dan pemeliharaan. Besarnya *fee* telah disetujui bersama antara manajemen dan penyewa.

b. Hak Pakai

- 1) Untuk tempat usaha dalam bentuk kios, hak pakai idealnya tidak lebih dari 5 (lima) tahun. Hal ini untuk mempermudah melakukan upayaupaya dalam hal apabila pemegang hak tidak membuka kiosnya.
- 2) Untuk tempat usaha dalam bentuk los, hak pakai idealnya tidak lebih dari 3 (tiga) bulan, dikarenakan biasanya pedagang los sifatnya musiman.

c. Keamanan dan Ketertiban

- 1) Agar lebih terjamin, pemeliharaan dan peningkatan ketertiban di lingkungan pedagang harus melibatkan semua penyewa untuk meringankan tugas para petugas keamanan.
- 2) Tugas keamanan dan ketertiban secara umum dilakukan oleh *Security*.
- 3) Setiap blok kios terdapat petugas keamanan yang bertanggungjawab melakukan pengawasan secara reguler.
- 4) SDM bidang keamanan adalah orang terlatih yang direkrut dari lingkungan sekitar maupun *eks-preman* yang terikat kontrak.

d. Kebersihan dan Sampah

- 1) Pembersihan tempat dilakukan secara terus-menerus, tidak berdasarkan jadwal, tetapi situasional berdasar keadaan di tempat.
- 2) Setiap kelompok kios terdapat tempat penampungan sampah sementara, kemudian secara berkala dipindahkan ke tempat penampungan akhir oleh petugas yang disewa oleh manajemen pasar.
- 3) Sampah akhir yang terkumpul pada tempat penampungan akhir di angkut ke luar pasar 2 (dua) kali sehari.

e. Perparkiran

Tidak ada tempat parkir yang diblok/*direserved* untuk pelanggan sehingga semua memiliki hak yang sama atas tempat parkir. Tempat parkir harus tersedia cukup luas untuk menampung kendaraan para pengunjung.

f. Pemeliharaan Sarana Pasar

Secara rutin, manajemen pasar harus melakukan pengecekan terhadap kondisi fisik bangunan dan sarana fisik lainnya. Pada saat melakukan pengecekan, petugas harus mengisi *check-list* yang dibawanya dan langsung melakukan pelaporan begitu pengecekan selesai dilakukan. Setelah menerima laporan. Bagian Pemeliharaan harus segera melakukan tindakan.

g. Penteraan

Secara berkala, dilakukan penteraan terhadap alat ukur di pasar khususnya timbangan. Tujuannya disamping menjamin kepastian ukuran di pasar juga untuk membangun kepercayaan konsumen. Ini dilakukan melalui koordinasi dan kerjasama dengan Dinas Metrologi setempat.

h. Penanganan Distribusi Barang

Manajemen pasar harus menyiapkan lokasi khusus untuk penanganan distribusi dan delivery barang masuk ke pasar. Ini juga akan memudahkan dilakukannya pengawasan terhadap barang yang masuk ke pasar. Untuk barang yang masuk, terlebih dahulu harus dilakukan penyortiran atau pengolahan awal sebelum dijual di tempat penjualan :

- 1) Untuk komoditi pertanian dilakukan penyortiran terhadap barang yang sudah busuk.
- 2) Untuk ayam potong disediakan tempat pengolahan/pemotongan dan pembersihan di luar area dagangan.
- 3) Untuk bahan makanan (bakso, mie basah, dll) dilakukan pengetesan (kertas lakmus) untuk mengetahui kandungan bahan aditif.
- 4) Untuk makanan kemasan dilakukan pengawasan terhadap masa kadaluwarsanya (expired date). Selain itu, harus tersedia tempat penyimpanan atau gudang yang aman dan bisa membuat barang dagangan tahan lama atau tidak cepat rusak: harus ada gudang dengan suhu normal dan tidak ada tikus atau binatang perusak lainnya, harus ada cold storage untuk bahan yang tidak tahan lama.

Dengan demikian, kios di dalam pasar dapat secara optimal hanya berfungsi sebagai tempat menjajakan dagangan, bukan tempat penumpukan barang.

E. Jual Beli Menurut Islam

Dalam <http://www.masuk-islam.com/pembahasan-jual-beli-dalam-islam-lengkap-pengertian-rukun-dalil-dan-syarat-jaul-beli.html> pengertian jual beli menurut islam sebagai berikut :

1. Jual Beli Menurut Bahasa dan Istilah Syara'

a. Jual Beli Menurut bahasa

Jual beli secara bahasa merupakan masdar dari kata *ba'ata* diucapkan *baya'a* bermakna memiliki dan membeli. Kata aslinya keluar dari kata *al-ba'a* karena masing-masing dari dua orang yang melakukan akad meneruskannya untuk mengambil dan memberikan sesuatu. Orang yang melakukan penjualan dan pembelian disebut *al-ba'an* Jual beli diartikan juga "pertukaran sesuatu dengan sesuatu". Kata lain dari *al-bai'* adalah *asysyira'*, *al-mubadah* dan *at-tijarah*.

b. Jual Beli Menurut syara'

Pengertian jual beli secara syara' adalah Jual beli ialah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara ridha diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati.

2. Rukun Jual Beli

Menurut jumhur ulama, rukun jual beli itu ada 4 :

- a. Akad (ijab qabul) Ialah ikatan kata antara penjual dan pembeli. Jual beli belum dikat akan sah sebelum ijab dan qabul dilakukan sebab ijab qabul menunjukkan kerelaan (keridhaan). Ijab qabul boleh dilakukan dengan lisan dan tulisan. Ijab qabul dalam bentuk perkataan dan/atau dalam bentuk perbuatan yaitu saling memberi (penyerahan barang dan penerimaan uang). Menurut fatwa ulama Syafi'iyah, jual beli barang-barang yang kecilpun

harus ada ijab qabul tetapi menurut Imam an-Nawawi dan ulama muta'akhirin syaf'i'iyah berpendirian bahwa boleh jual beli barang-barang yang kecil tidak dengan ijab qabul. Jual beli yang menjadi kebiasaan seperti kebutuhan sehari-hari tidak disyaratkan ijab qabul, ini adalah pendapat jumhur (al-Kahlani, Subul al-Salam, hal. 4).

- b. Orang-orang yang berakad (subjek) - Ada 2 pihak yaitu *bai'* (penjual) dan *mustari* (pembeli).
- c. *Ma'kud 'alaih* (objek) *Ma'kud 'alaih* adalah barang-barang yang bermanfaat menurut pandangan syara'.
- d. Ada nilai tukar pengganti barang. Nilai tukar pengganti barang yaitu dengan sesuatu yang memenuhi 3 syarat yaitu bisa menyimpan nilai (*store of value*), bisa menilai atau menghargakan suatu barang (*unit of account*) dan bisa dijadikan alat tukar (*medium of exchange*).

3. Syarat Jual Beli

- a. Akad (ijab qabul/Sighat)
 - 1) Berhadap-hadapan pembeli dan penjual harus menunjukkan shighat akadnya kepada orang yang sedang bertansaksi dengannya yakni harus sesuai dengan orang yang dituju. Dengan demikian tidak sah berkata, "Saya menjual kepadamu!". Tidak boleh berkata, "Saya menjual kepada Ahmad", padahal nama pembeli bukan Ahmad.
 - 2) Ditujukan pada seluruh badan yang akad tidak sah berkata, "Saya menjual barang ini kepada kepala atau tangan kamu".
 - 3) Qabul diucapkan oleh orang yang dituju dalam ijab. Orang yang mengucapkan qabul haruslah orang yang diajak bertransaksi oleh orang yang mengucapkan ijab kecuali jika diwakilkan.
 - 4) Harus menyebutkan barang dan harga. Ketika mengucapkan shighat harus disertai niat (maksud).
 - 5) Pengucapan ijab dan qabul harus sempurna. Jika seseorang yang sedang bertransaksi itu gila sebelum mengucapkan, jual beli yang dilakukannya batal.

- 6) Ijab qabul tidak terpisah antara ijab dan qabul tidak boleh diselingi oleh waktu yang terlalu lama yang menggambarkan adanya penolakan dari salah satu pihak.
 - 7) Antara ijab dan qabul tidak terpisah dengan pernyataan lain.
 - 8) Tidak berubah lafazh. Lafazh ijab tidak boleh berubah seperti perkataan, “Saya jual dengan 5 dirham”, kemudian berkata lagi, “Saya menjualnya dengan 10 dirham”, padahal barang yang dijual masih sama dengan barang yang pertama dan belum ada qabul.
 - 9) Bersesuaian antara ijab dan qabul secara sempurna.
 - 10) Tidak dikaitkan dengan sesuatu. Akad tidak boleh dikaitkan dengan sesuatu yang tidak ada hubungan dengan akad.
 - 11) Tidak dikaitkan dengan waktu
- b. Orang yang berakad (aqid)
- 1) Dewasa atau sadar. Aqid harus balig dan berakal, menyadari dan mampu memelihara din dan hartanya. Dengan demikian, akad anak mumayyiz dianggap tidak sah.
 - 2) Tidak dipaksa atau tanpa hak.
 - 3) Islam Dianggap tidak sah, orang kafir yang membeli kitab Al-Qur'an atau kitab-kitab yang berkaitan dengan dinul Islam seperti hadits, kitab-kitab fiqih atau membeli budak yang muslim. Allah Swt berfirman,

الَّذِينَ يَتَرْبِّصُونَ بِكُمْ فَإِنْ كَانَ لَكُمْ فَتْحٌ مِّنَ اللَّهِ قَالُوا أَلَمْ نَكُنْ
مَعَكُمْ وَإِنْ كَانَ لِلْكَافِرِينَ نَصِيبٌ قَالُوا أَلَمْ نَسْتَحِذْ عَلَيْكُمْ

وَنَمْنَعُكُم مِّنَ الْمُؤْمِنِينَ فَاللَّهُ يَحْكُمُ بَيْنَكُمْ يَوْمَ الْقِيَمَةِ وَلَنْ

يَجْعَلَ اللَّهُ لِلْكَافِرِينَ عَلَى الْمُؤْمِنِينَ سَبِيلًا ﴿١٤١﴾

Terjemahnya : (yaitu) orang-orang yang menunggu-nunggu (peristiwa) yang akan terjadi pada dirimu (hai orang-orang mukmin). Maka jika terjadi bagimu kemenangan dari Allah mereka berkata: "Bukankah kami (turut berperang) beserta kamu?" Dan jika orang-orang kafir

mendapat keberuntungan (kemenangan) mereka berkata: "Bukankah kami turut memenangkanmu, dan membela kamu dari orang-orang mukmin?" Maka Allah akan memberi keputusan di antara kamu di hari kiamat dan Allah sekali-kali tidak akan memberi jalan kepada orang-orang kafir untuk memusnahkan orang-orang yang beriman. (Q.S. An-Nisa' 4 : 141)

- 4) Pembeli bukan musuh. Umat Islam dilarang menjual barang, khususnya senjata kepada musuh yang akan digunakan untuk memerangi dan menghancurkan kaum muslimin.
- c. Ma'kud 'alaih (Barang/objek yang diperjualbelikan)
- 1) Suci,(halal dan thayyib). Tidak sah penjualan benda-benda haram atau bahkan syubhat.
 - 2) Bermanfaat menurut syara'.
 - 3) Tidak ditaklikan, yaitu dikaitkan dengan hal lain, seperti "jika ayahku pergi, kujual motor ini kepadamu".
 - 4) Tidak dibatasi waktunya, seperti perkataan, "Kujual motor ini kepadamu selama 1 tahun" maka penjualan tersebut tidak sah karena jual beli merupakan salah satu sebab pemilikan secara penuh yang tidak dibatasi apapun kecuali ketentuan syara'.
 - 5) Dapat diserahkan cepat atau lambat, contoh :
 - Tidaklah sah menjual binatang yang sudah lari dan tidak dapat ditangkap lagi.
 - Barang-barang yang sudah hilang.
 - Barang-barang yang sulit diperoleh kembali karena samar, seperti seekor ikan yang jatuh ke kolam sehingga tidak diketahui dengan pasti ikan tersebut.
 - 6) Milik sendiri. Tidaklah sah menjual barang orang lain :
 - Dengan idak seizin pemiliknya
 - Barang-barang yang baru akan menjadi pemiliknya
 - 7) Diketahui (dilihat).
Barang yang diperjualbelikan harus dapat diketahui banyaknya, beratnya, takarannya atau ukuran-ukuran lainnya. Maka tidak sah jual beli yang menimbulkan keraguan salah satu pihak.
- d. Dalil (Dasar Hukum) Jual Beli

Dalil Alquran

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۖ

“... padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba ...” (QS. Al Baqarah:275)

Al ‘Allamah As Sa’diy mengatakan bahwa di dalam jual beli terdapat manfaat urgensi sosial apabila diharamkan maka akan menimbulkan berbagai kerugian. Berdasarkan hal ini, seluruh transaksi (jual beli) yang dilakukan manusia hukum asalnya adalah halal, kecuali terdapat dalil yang melarang transaksi tersebut. (Taisir Karimir Rahman 1/116)

Dalil Hadis

Nabi shallallahu ‘alaihi wa sallam pernah ditanya, profesi apakah yang paling baik? Maka beliau menjawab, bahwa profesi terbaik yang dikerjakan oleh manusia adalah segala pekerjaan yang dilakukan dengan kedua tangannya dan transaksi jual beli yang dilakukannya tanpa melanggar batasan-batasan syariat. (Hadits shahih dengan banyaknya riwayat, diriwayatkan Al Bazzar 2/83, Hakim 2/10; dinukil dari Taudhihul Ahkam 4/218-219). Beliau shallallahu ‘alaihi wa sallam juga bersabda:

الذَّهَبُ بِالذَّهَبِ وَالْفِضَّةُ بِالْفِضَّةِ وَالْبُرُّ بِالْبُرِّ وَالشَّعِيرُ بِالشَّعِيرِ وَالتَّمْرُ
بِالتَّمْرِ وَالْمِلْحُ بِالْمِلْحِ مِثْلًا بِمِثْلِ سَوَاءٍ بِسَوَاءٍ يَدًا بِيَدٍ فَإِذَا اخْتَلَفَتْ هَذِهِ
الْأَصْنَافُ فَبِيعُوا كَيْفَ شِئْتُمْ إِذَا كَانَ يَدًا بِيَدٍ

“Emas dit ukar dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, kurma dengan kurma, garam dengan garam, sama beratnya dan langsung diserahkan terimakan. Apabila berlainan jenis, maka juallah sesuka kalian namun harus langsung diserahkan/ secara kontan” (HR. Muslim: 2970)

e. Hukum dan Sifat Jual Beli

Ditinjau dari hukum dan sifat jual beli, jumhur ulama membagi jual beli menjadi 2 macam :

1) Jual beli yang sah (shahih)

Jual beli yang shahih adalah jual beli yang memenuhi ketentuan syara’, baik rukun maupun syarat nya.

2) Jual beli yang tidak sah

Jual beli yang tidak sah adalah jual beli yang tidak memenuhi salah satu syarat dan rukun sehingga jual beli menjadi rusak (fasid) atau batal. Dengan kata lain menurut jumhur ulama, rusak dan batal memiliki arti yang sama.

F. Arsitektur Modern

1. Sejarah Arsitektur Modern

Menurut Yulianto Sumalyo dalam bukunya yang berjudul “*Arsitektur Modern*”, 2005:707. Arsitektur Barat pada ratusan tahun Sebelum Masehi dari jaman sebelum Yunani, Romawi, hingga Jaman Pertengahan sekitar abad IV-XIII (‘Byzantine’, ‘Romanesque’, ‘Gothic’) secara evolutif, pelan-pelan mengalami perkembangan dan dalam elemen-elemen arsitektural (tata letak, bentuk, denah, konstruksi, ornamen dll). Di Barat sejak ribuan tahun lalu, arsitektur menjadi bagian dari seni, dipelajari sebagai ilmu pengetahuan, sehingga didapatkan kaidah dan teori-teori tentang keindahan, bentuk, monumentalitas, proporsi, keseimbangan, pengaruh perspektif dari jarak pandang dan lain-lain aspek arsitektural.

Pada Jaman Renaissance arsitektural Barat mengalami perubahan besar mendasar, meninggalkan teori dan konsep lama dengan yang baru, yang tidak hanya berbeda tetapi banyak prinsip-prinsipnya bertentangan dengan yang. Perubahan besar ini menjadi awal perubahan lain dalam waktu yang relative cepat sehingga ada beberapa ahli sejarah perkembangan arsitektur menyebut arsitektur ‘Renaissance’ sebagai awal bahkan sudah memasuki abad modern.

Kemudian pada abad XVIII dan XIX terjadi bentuk perkembangan yang timbul sebagai akibat kejenuhan, aliran ‘Neo-Classicism’ mengulangi bentuk-bentuk lama yang mengindikasikan bentuk-bentuk tersebut dirindukan kembali. Kecenderungan semacam ini berkelanjutan pada jaman ‘Eclectis’ akhir abad XIX dan awal XX, dengan bentuk arsitektur mengulang, menggabungkan unsur-unsur dari arsitektural sebelumnya termasuk yang kuno karena dianggap terbaik.

Kemudian sejarah memasuki Jaman Revolusi Industri di mana terjadi pula revolusi dalam arsitektural, dari segala segi aspek arsitektural, termasuk konstruksi, bentuk, sistem struktur dimensi, bahan bangunan dan lain-lain.

Pada masa Pasca Revolusi Industri, baja tuang digunakan untuk bangunan seperti pada 'Crystal Palace' di London, bangunan raksasa luar biasa besar, hanya dibangun dalam waktu beberapa bulan. Timbul berbagai perdebatan pada masa itu, ada yang mencemooh bahwa itu bukan barang seni, barang hasil produksi pabrik sama sekali tidak indah. Namun tidak dapat disangkal banyak pula yang mengaguminya sebagai hasil karya yang selain indah, juga memenuhi tuntutan perkembangan jaman dalam dimensi waktu, bentuk, besaran dan juga keindahannya.

Dalam arsitektur modern, betul-betul aspek seni dan teknik menyatu. Tuntutan kualitas, besaran ruang, jumlah dan bentuk tidak dapat terwujud tanpa perhitungan dan kreatifitas teknis dan suatu bangunan yang indah, tidak dapat terwujud tanpa kreatifitas seni.

Selain penggunaan baja, penemuan dan perkembangan beton bertulang untuk konstruksi merupakan awal dari perubahan besar dan revolusioner dalam arsitektur. Setelah ditemukan bahan dan konstruksi beton bertulang, terjadi perubahan besar baik dari segi dimensi bentuk maupun ornament. Pelaksanaan pembangunan juga jauh lebih cepat, karena tidak lagi menggunakan batu yang dipahat, disusun menjadi elemen-elemen konstruksi, demikian pula ornament tidak dipahat tetapi dicor dengan menggunakan cetakan sehingga dapat digunakan berulang-ulang.

Gereja St. Jean de Monmartre, rancangan Anatole de Baudot, bangunan pertama menggunakan beton bertulang didirikan hanya dalam waktu delapan tahun, disbanding dengan Notre Dame de Paris selama hampir tiga abad. Pada masa modernism awal ini, ornamen dan hiasan masih banyak digunakan tetapi secara konstruksional sangat berbeda, yang klasik dipahat dan yang modern dicor dengan beton bertulang.

Berkembang pula pada akhir abad XIX, aliran modernisme Art-Nouveau, mulai menggunakan warna dan penyederhanaan bentuk dari elemen-elemen floral, dalam bentuk abstrak. Selain warna, dalam Art-Deco juga digunakan baja tuang yang dibentuk melengkung-lengkung seperti cambuk, abstraksi batang-batang tanaman menjalar menyatu dalam konstruksi seperti misalnya pada konsol dan balustrade.

Selanjutnya pada awal abad XX, timbul aliran 'Art-Deco' diterapkan dalam bentuk bangunan, terutama dalam dekorasi dengan bentuk-bentuk geometris, komposisi yang tidak merupakan abstraksi bentuk-bentuk tertentu. Setelah itu berkembang aliran 'Functionalism', 'Cubism' juga sering disebut 'Rationalism', anti dekor dan hiasan. Hiasan merupakan hal tabu dalam aliran tersebut, keindahan bangunan timbul dari elemen-elemen masing-masing mempunyai fungsi.

2. Karakteristik Arsitektur Modern

Dalam Fatur Ramadhan (2011:28) Arsitektur modern adalah sebuah sesi dalam perkembangan arsitektur dimana ruang menjadi objek utama. Jika pada sebelumnya arsitektur lebih memikirkan bagaimana cara mengolah *façade*, ornamen, dan aspek-aspek lainnya yang sifatnya kualitas fisik, maka pada masa arsitektur modern adalah bagaimana memunculkan sebuah gagasan ruang, kemudian mengolah dan mengelaborasinya sedemikian rupa, hingga akhirnya diartikulasikan dalam penyesuaian elemen-elemen ruang secara nyata.

Menurut Rayner Banham pada bukunya yang berjudul "*Age of The Monster : A Personal View of Modern Architecture*", 1978 dalam Fatur Ramadhan (2011:28). Perkembangan arsitektur modern menekankan pada kesederhanaan suatu desain. Para arsitek pada masa itu menginginkan bangunan rancangannya bersih dari ornamen dan sesuai dengan fungsinya dan menghilangkan paham eclecticism pada tiap rancangannya.

Arsitektur modern merupakan yang menganut *Form Follows Function* (bentuk mengikuti fungsi). Bentuk *platonik solid* yang serba kotak, tak berdekorasi, perulangan yang monoton merupakan ciri arsitektur modern. Adapun ciri-ciri arsitektur modern adalah :

- a. Satu gaya Internasional atau tanpa gaya (seragam). Merupakan suatu arsitektur yang dapat menembus budaya dan geografis.
- b. Berupa khayalan, idealis
- c. Bentuk tertentu, fungsional. Bentuk mengikuti fungsi, sehingga bentuk menjadi monoton karena tidak diolah
- d. *Less is more*, Semakin sederhana merupakan suatu nilai tambah monoton karena tidak diolah.
- e. Ornamen adalah suatu kejahatan sehingga perlu ditolak. Penambahan ornamen dianggap suatu hal yang tidak efisien. Karena dianggap tidak memiliki fungsi, hal ini disebabkan karena dibutuhkan kecepatan dalam membangun setelah berakhirnya perang dunia II.
- f. *Singular* (tunggal). Arsitektur modern tidak memiliki suatu ciri individu dari arsitek, sehingga tidak dapat dibedakan antara arsitek yang satu dengan yang lainnya (seragam).
- g. *Nihilism*. Penekanan perencanaan pada space, maka desain menjadi polos, simple, bidang-bidang kaca lebar. Tidak ada apa-apanya kecuali geometri dan bahan aslinya
- h. Kejujuran bahan, jenis bahan/material yang digunakan diekspose secara polos, ditampilkan apa adanya. Tidak ditutup-tutupi atau dikamuflase sedemikian rupa hingga hilang karakter aslinya. Terutama bahan yang digunakan beton, baja dan kaca. Material-material tersebut dimunculkan apa adanya untuk merefleksikan karakternya yang murni, karakter tertentu yang khas yang memang menjadi kekuatan dari jenis material tersebut. Memberi sentuhan plastis seperti membungkus bahan dengan bahan lain adalah upaya yang tidak dibenarkan karena dinilai mengaburkan, menghancurkan kekuatan asli yang dimiliki oleh bahan tersebut, Misal :
 - 1) Beton untuk menampilkan kesan berat, massif, dingin.
 - 2) Baja untuk kesan kokoh, kuat, industrialis.
 - 3) Kaca untuk kesan ringan, transparan, melayang.

3. Pemahaman Bentuk dan Ruang dalam Arsitektur Modern

Perkembangan Arsitektur Modern meliputi perkembangan pemikiran mengenai konsep fungsi, bentuk, konstruksi dan ruang. Ditinjau dari segi bentuk, bangunan arsitektur modern memungkinkan untuk menghasilkan bentuk-bentuk yang tidak biasa karena perkembangan teknologi struktur dan konstruksi serta perkembangan teknologi bahan pada masa itu. Sedangkan dilihat dari segi ruang bangunan arsitektur modern bersifat lebih mengalir dan hirarki berdasarkan proses sirkulasi dan berkegiatan (step to step). Sekedar untuk melengkapi dari segi konstruksi, perkembangan arsitektur modern ditandai oleh penggunaan konstruksi beton bertulang, baja dan bahan-bahan bangunan yang ringan dan dilihat dari segi fungsi, Bentuk bangunan arsitektur modern menggunakan modul manusia (le corbusier) karena bangunan ditekankan pada fungsinya.

Berdasarkan pada Slogan Le Corbusier “rumah sebagai mesin untuk tempat tinggal”. Le Corbusier sebenarnya menginginkan dua hal. Yang pertama adalah sebuah rumah yang menyerupai mesin yang murah, standard, mudah digunakan dan mudah dalam perawatan. Tapi ia juga mengartikan sebuah rumah yang didisain dengan kejujuran. Oleh karena itu slogan tersebut menjadi terkenal pada masa perkembangan arsitektur modern dan menjadi konsep dasar suatu rancangan bangunan yang modern.

Merujuk pada buku Rayner Banham “Guide to Modern Architecture”, Chapter 2,3,4 and 5. Tentang bentuk dan ruang. <http://cv-yufakaryamandiri.blogspot.com/2012/10/konsep-bentuk-dan-ruang-dalam.html>

a. Bentuk

Bentuk dalam arsitektur modern adalah merupakan periode yang membingungkan bagi para praktisi, karena tidak ditentukan dan dibentuk dari fungsi maupun bahan bangunan yang dipakai. Tidak satupun dari fungsi maupun konstruksi tanpa pengaruhnya, dan pelaku yang antusias pada pemecahan fungsional yang baru dan metode baru struktur seperti terlibat juga pada ekspresi yang baru.

Dalam arsitektur modern bentuk, fungsi dan konstruksi harus tampak satu kesatuan dan muncul menjadi bentuk yang khusus dan kita selalu mengharapkan solusi yang tepat agar menghasilkan bentuk yang spesifik antara gabungan ketiganya. Solusi-solusi yang unik umumnya layak karena teknik-teknik konstruksi modern menjadikan semua bentuk mungkin untuk dibangun. Bentuk yang diinginkan adalah bentuk-bentuk sederhana, karena semua style lama amat kompleks dan dipenuhi oleh ornamen. Bentuk dasar pada arsitektur modern adalah bentuk-bentuk geometri (platonik solid) yang ditampilkan apa adanya.

Arsitektur modern pada dasarnya masih melakukan pengulangan bentuk-bentuk rasional pada awal abad 20 dimana fungsi masih menjadi inspirasi utama, dan pada masa kini bebas dalam mengembangkannya. Selanjutnya mereka memanfaatkan material dan teknik konstruksi yang baru, Jika material baru tidak dapat ditentukan dengan tegas dalam menetapkan bentuk-bentuk arsitektur modern. Muncul pemikiran baru tentang struktur yang tergantung pada tempat dimana bangunan itu dibangun.

b. Ruang

Satu hal yang tak dapat disangkal tentang arsitektur modern adalah kesadaran dalam memanipulasi ruang. Dalam sejarah, ruang telah ada hanya didalam struktur (diluar hanyalah alam, ketidakaturan dan tidak dapat diukur). Renesan telah mengulangi proses dan dapat melihat tampak luar dari bangunan (seperti yang dilakukan bangsa Yunani) dan terpisah dari seni. Ciri bangunan bangunan dari mereka : kecil, kotak, mempunyai pusat dan tertutup.

Konsep ruang pada arsitektur modern yaitu ruang tidak terbatas meluas kesegala arah, ruang terukur/terbatasi/terlihat bayangan strukturnya (segi empat) arsitektur dipahami dalam tiga dimensi, ruang dari arsitektur modern memiliki hubungan dengan pengamat. Ruang yang didalam merupakan eksperimen ruang tak terbatas dengan partisi yang dapat diterusuri melalui ruang-ruang yang dilalui. Pola perletakan ruang lebih mengalir dan berurutan berdasarkan proses kegiatan.

Pada perkembangannya arsitektur modern memiliki bentuk dan struktur yang tetap. Bagian fisik dari arsitektur modern sebagai pemecahan yang radikal dari sebuah masalah yang fungsional yang tidak dapat hilang sebagai bagian dari estetika yang merupakan manipulasi dari ruang yang tidak terbatas dan terukur.

Berikut adalah beberapa pendapat tentang konsep ruang dan bentuk modern secara subjektif Menurut para tokoh arsitek terkemuka :

a. Le Corbusier



Gambar II. 5 Villa Savoye

(Sumber : <http://cv-yufakaryamandiri.blogspot.com/2012/10/konsep-bentuk-dan-ruang-dalam.html>, 19 november 2014, 11:50 wita)

- 1) Ruang yang tercipta haruslah seefisien mungkin, sesuai dengan kaidah industri. Karena ruang adalah mesin untuk ditinggali/ditempati. Keindahan diperoleh dari purism (kemurnian), dimana bentuk-bentuk yang digunakan adalah bentuk yang halus dan sederhana.
- 2) Bentuk bangunan menggunakan modul manusia (le corbusier) karena bangunan ditekankan pada fungsinya. Bentuk bersifat kubisme dan futuris.

b. Mies van de Rohe,



Gambar II. 6 Farnsworth house, Fox River, Illinois, 1950

(Sumber : <http://cv-yufakaryamandiri.blogspot.com/2012/10/konsep-bentuk-dan-ruang-dalam.html>, 19 november 2014, 11:58 wita)

- 1) Ruang haruslah sederhana dan apa adanya, karena dari situlah estetika berasal. Fleksibel adalah nilai tambah tersendiri bagi sebuah ruang yang dapat memberi kesan dinamis dan adaptif. Secara struktural ruang harus terpisah antara kolom dan dindingnya (skins & bones).
- 2) Bentuk bersifat kubisme dan futuristik.

c. Walter Gropius



Gambar II. 7 Fagus Factory, Alfeld-an-der-Line

(Sumber : <http://cv-yufakaryamandiri.blogspot.com/2012/10/konsep-bentuk-dan-ruang-dalam.html>, 19 november 2014, 12:02 wita)

- 1) Awal pembentukan ruang adalah dimulai dari suasanaanya, baru setelah itu beralih pada fungsi. Keindahan ditemukan dari produk industri dan bukan dari alam.
- 2) Penciptaan bentuk bangunan, sesuai dengan pola perletakan ruang yangurut berdasarkan sequence proses kegiatan penghuninya.

d. Frank Lloyd Wright,



Gambar II. 8 Fagus Factory, Alfeld-an-der-Line

(Sumber : <http://cv-yufakaryamandiri.blogspot.com/2012/10/konsep-bentuk-dan-ruang-dalam.html>, 19 november 2014, 12:06 wita)

- 1) Ruang terbentuk karena interaksinya dengan lingkungan alam. Bagaimana lingkungan binaan merespon faktor-faktor alam, atau mengambil filosofi kesederhanaan dan kesempurnaan dari alam.
- 2) Bentuk suatu bangunan sangat bersifat kontekstualism dengan merespon kondisi alam, korelasi alam, topografi dengan arsitektur terwujud pada bentuk bangunan yang mengadopsi bentuk site itu sendiri.

G. Studi Preseden

1. Pasar Modern BSD City

Pasar modern BSD City ini berlokasi kawasan Kota Tangerang. Pasar tradisional yang dilengkapi eskalator dan pemandangan tepi pantai ini menarik minat banyak orang untuk datang setiap akhir pekan.

Humas BSD City Anton Halusati mengatakan, konsep pasar modern pertama kali dikembangkan BSD. Tidak mengherankan, pasar modern BSD sering menjadi rujukan atau tempat studi banding bagi pemerintah daerah lain di luar Tangerang yang ingin merevitalisasi pasar tradisionalnya. Kehadiran pasar modern itu merupakan upaya untuk memperbaharui pasar tradisional sehingga bisa bersaing dengan pasar swalayan yang menawarkan suasana belanja nyaman, aman, dan harga agak miring (untuk beberapa jenis barang). Pasar modern BSD City ini berdiri sejak 2004. Pasar seluas 2,4 hektar tersebut terdiri dari 303 lapak, 320 kios, dan 100 rumah toko (ruko).



Gambar II. 9 Pasar Modern BSD City
(Sumber : <https://meandpython.wordpress.com/2011/11/16/pasar-modern-bsd-city/>, 20 november 2014, 12:06 wita)

Salah satu kunci keberhasilan pasar modern BSD melawan dominasi hypermarket adalah konsep yang diusung pengembang dan pengelolanya yaitu pasar tradisional yang bernuansa modern. Dari sisi produk, konsep kios dan produk dijual di pasar ini tetap bernuansa tradisional, namun variasi item di pasar ini melebihi mall modern. Kedua, yang membedakan dengan pasar tradisional biasa adalah bangunan yang dirancang khusus agar hawa tidak panas dan kebersihan pasar yang dijaga dengan sangat baik dan ketat oleh penyewa maupun pengelolanya, sehingga pengunjung lebih betah berlama-lama di pasar ini. Ketiga, pasar ini memiliki kuliner yang sangat lengkap dan beragam yang menjadi salah satu rujukan tempat wisata kuliner di Serpong.

Dari sisi bangunan, bangunan inti pasar ini hanya satu lantai dengan langit-langit yang tinggi, sehingga memungkinkan sirkulasi udara yang baik sehingga hawa di dalam tidak panas walau tanpa AC.



Gambar II. 10 Pasar Modern BSD City
(Sumber : <http://ekonomi.kompasiana.com/marketing/2014/11/25/pengalaman-mengunjungi-pasar-tradisional-tapi-modern--705800.html>, 20 november 2014, 12:07 wita)

Bangunan inti ini dikelilingi oleh ruko 2 lantai yang meliputi keempat sisi pasar. Sekilas anda bisa terkecoh mengira pasar ini sebagai sebuah kompleks ruko yang luas. Arsitektur ruko ini terlihat cantik dengan warna-warni pastel khas ruko BSD City, sehingga dari jauh pun terlihat bahwa bangunan pasar ini sangat menarik dan juga modern.

Kehadiran pasar ini semakin eksis, punya ciri khas, dan tak mengganggu tiga peritel besar yang berdiri dengan radius hanya 3-5 kilometer dari pasar itu. Dari sisi produk, konsep kios dan produk yang dijual di pasar ini tetap bernuansa tradisional, item bervariasi melebihi pasar swalayan. Bangunannya dirancang khusus dengan satu lantai dan memiliki langit-langit tinggi. Hal ini memungkinkan sirkulasi udara yang baik sehingga hawa dalam ruangan tidak panas walau tanpa pendingin udara. Untuk los sayur, warna-warna ceria sangat menarik mata. Hijaunya sayuran yang tersusun rapi di lapak, sangat kontras dengan merahnya paprika dan tomat, oranye cerah warna wortel, dan ungu tua terong belut. Tak hanya puas dengan ragam warna sayuran yang memikat mata, jenis sayuran yang disajikan pun sangat menarik dan jarang ditemukan di pasar tradisional pada umumnya.

H. Studi Khusus

1. Besiktas Fishmarket



Gambar II. 11 Besiktas Fishmarket, Turkey

(Sumber : <http://www.archdaily.com/48722/besiktas-fishmarket-gad/>, 9 oktober 2014, 16:16 wita)



Gambar II. 12 Besiktas Fishmarket, Turkey

(Sumber : <http://www.archdaily.com/48722/besiktas-fishmarket-gad/>, 9 oktober 2014, 16:47 wita)

Terletak di salah satu lingkungan yang paling padat penduduknya dan beragam Istanbul, Besiktas adalah daerah eklektik dengan suasana desa seperti itu sedang dalam proses pembaruan perkotaan. The Besiktas Fish Market terletak di situs segitiga. Ini

adalah tempat yang ikonik dimana banyak penduduk setempat dan pengunjung membeli ikan segar setiap hari. Pembangunan pasar ikan tua itu dalam kondisi yang sangat buruk dan perlu diganti.



Gambar II. 13 Besiktas Fishmarket, Turkey)

(Sumber : <http://www.archdaily.com/48722/besiktas-fishmarket-gad/>, 9 oktober 2014, 16:51 wita)

Solusi desain adalah untuk mempertahankan kawasan bersejarah, sementara juga menegaskan kembali arti keramahan. GAD merancang shell beton berbentuk segitiga yang menutupi seluruh situs dengan bukaan besar di jalan. Shell beton menyediakan ruang interior kolom-bebas, mengoptimalkan kebutuhan program proyek. Desain baru menyuntikkan solusi kontemporer dan pragmatis, sekaligus melestarikan sejarah pasar ikan.

ALA UDDIN
M A K A S S A R

2. Museum Tsunami Aceh



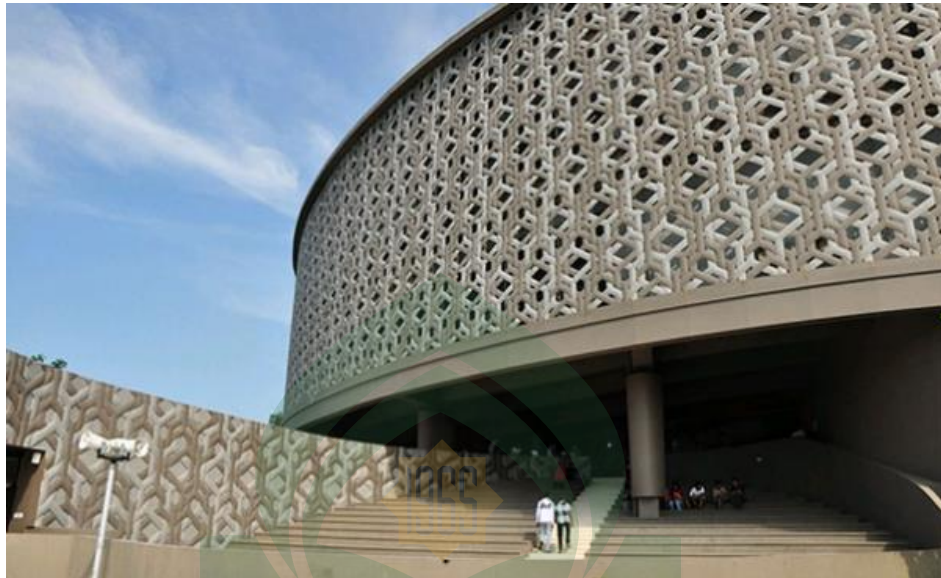
Gambar II. 14 Museum Tsunami Aceh, Indonesia
(Sumber : <https://bandaacehкотamadani.files.wordpress.com/2012/08/museum-tsunami-aceh1.jpg>, 13 oktober 2014, 09:25)

Banda Aceh - Lorong sempit itu gelap gulita. Di sisi kiri dan kanannya ada air terjun yang mengeluarkan suara gemuruh air, kadang memercik pelan, kadang bergemuruh kencang. Sesaat suara-suara itu mengingatkan kembali pada kejadian tsunami 26 Januari 2004 yang melanda Banda Aceh dan sekitarnya.

Itulah suasana yang menyambut kita saat memasuki "Rumoh Aceh Escape Hill", bangunan monumental berbentuk epicenter gelombang laut, Museum Tsunami Aceh, yang baru saja dibuka oleh Gubernur Nanggroe Aceh Darussalam, Irwandi Yusuf di Banda Aceh, Senin (10/05/2011) lalu.

M Ridwan Kamil, sang arsitek museum merancang ruang tersebut untuk mengingatkan kita pada suasana tsunami, sebelum kita memasuki ruang-ruang selanjutnya yang juga sarat dengan makna. Kita pun dibawa pada sebuah perenungan lebih dalam melalui ruang The light of God. Ini adalah sebuah ruang berbentuk sumur silinder yang menyorotkan cahaya ke atas sebuah lubang dengan tulisan arab "Allah" dengan dinding sumur dipenuhi nama para korban. Ruangan yang mengandung nilai-nilai religi cerminan dari Hablumminallah (konsep hubungan manusia dan Allah).

Tampilan interior Museum Tsunami Aceh ini merupakan tunnel of sorrow yang menggiring ke suatu perenungan atas musibah dahsyat yang diderita warga Aceh sekaligus kepasrahan dan pengakuan atas kekuatan dan kekuasaan Allah dalam mengatasi sesuatu.



Gambar II. 15 Museum Tsunami Aceh, Indonesia

(Sumber : <http://acehtourism.info/file/2014/11/Museum-Tsunami.jpg>, 13 oktober 2014, 09:25)

"Rumoh Aceh Escape Building" yang dibangun di atas areal 10.000 meter persegi ini mengambil ide dasar Rumoh Aceh, rumah tradisional orang Aceh yang merupakan rumah panggung. Lantai pertama museum merupakan ruang terbuka sebagaimana rumah tradisional Aceh, disebut sebagai escape hill, sebuah taman berbentuk bukit yang dapat dijadikan sebagai salah satu antisipasi lokasi penyelamatan seandainya terjadi banjir atau tsunami di masa yang akan datang. Tempat ini disebut juga the hill of light, karena di tempat yang dipenuhi tiang tersebut pengunjung juga dapat meletakkan karangan bunga mengenang korban tsunami 7 tahun silam.

Tak hanya itu, unsur tradisional lainnya diterjemahkan dalam eksterior bangunan museum. Tarian Saman sebagai cerminan Hablumminannas (konsep hubungan antar manusia dalam Islam) didistilasi ke dalam pola fasade bangunan.

Desain "Rumoh Aceh Escape Hill" karya M Ridwan Kamil ini memenangkan sayembara lomba desain museum tsunami Aceh tahun 2007 lalu,

menyisihkan 68 desain lainnya. M Ridwan Kamil adalah dosen Arsitektur ITB dan ketua Bandung Creative City Forum. Bersama Urbane (Urban Evolution) sebagai jasa konsultan perencanaan, arsitektur dan desain yang dia dirikan pada tahun 2004, Ridwan Kamil yang akrab disapa Emil banyak menghasilkan karya arsitektur di berbagai negara seperti di Singapura, Thailand, Bahrain, Cina, Vietnam, Uni Emirat Arab dan tentu saja di Indonesia.



Gambar II. 16 Museum Tsunami Aceh, Indonesia
(Sumber : http://cdn-2.tstatic.net/tribunnews/foto/bank/images/museum-tsunami-di-kota-banda-aceh_20150518_150146.jpg, 13 oktober 2014, 09:25)

I. Resume Studi Preseden

Tabel II. 3 Resume Studi Preseden

No	Konsepsi	Objek Studi Preseden	Gagasan Aplikasi pada Desain
		Pasar Modern BSD City Tangerang	
1.	Konsep Lokasi	Dekat dengan perumahan penduduk, dekat dengan pantai	Dekat dengan perumahan penduduk
2.	Konsep Massa	Bangunan Tunggal	Bangunan tunggal

3.	Konsep Struktur	Rangka batang	Rangka batang (Bentang lebar)
4.	Konsep Material	Menggunakan material baja untuk rangka atap	Menggunakan material baja pada rangka atap serta menggunakan material kaca sebagai dinding bangunan
5.	Konsep Tata Ruang Dalam	Penataan los-los dan kios-kios yang rapi serta adanya penunjuk arah sehingga memudahkan pengunjung dalam berbelanja	Penataan los-los dan kios-kios yang rapi, pembagian zona kelompok bahan jualan, serta adanya penunjuk arah (<i>signage</i>) yang memudahkan pengunjung untuk berbelanja

J. Resume Studi Khusus

Tabel II. 4 Resume Studi Khusus

No	Objek Studi Khusus	Kriteria Penilaian		Gagasan Aplikasi pada Desain
		Fasad	Material	
1.	Besiktas Fishmarket	Fasad bangunan dirancang sesuai dengan lahan yang tersedia yang berbentuk segitiga dan tanpa menggunakan dinding.	Material yang digunakan pada pasar ini yaitu struktur <i>shell</i> yang dipadukan dengan material beton.	-Pemilihan material modern yang diaplikasikan pada bangunan -Perancangan fasad dan bentuk bangunan

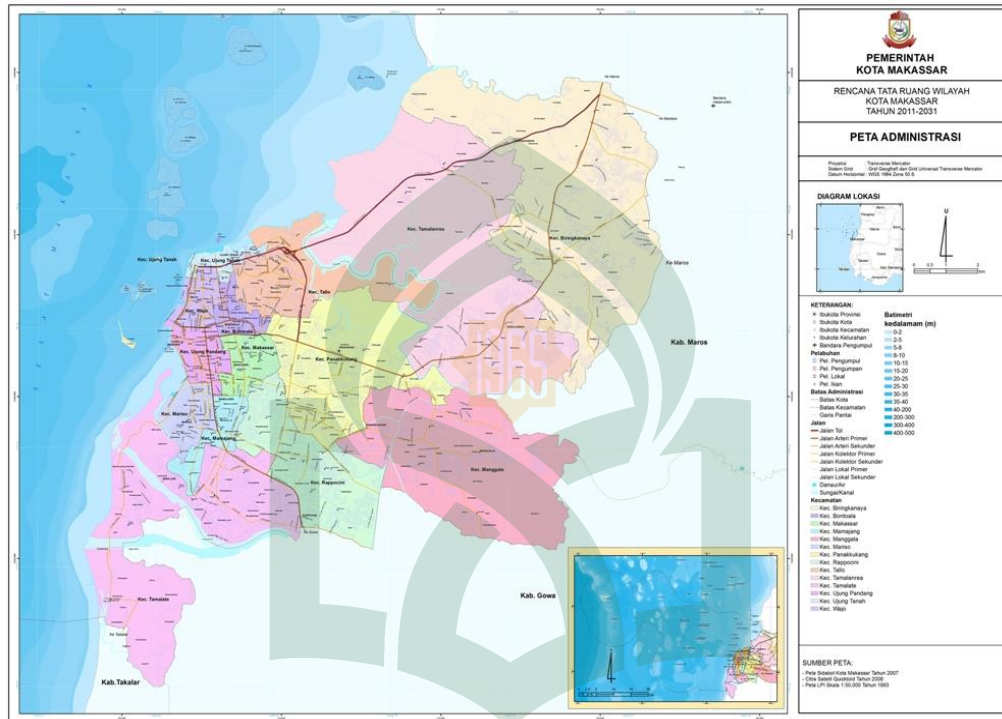
2.	Museum Tsunami Aceh	Fasad bangunan yang berfilosofi dari Tarian Saman sebagai cerminan Hablumminann as didistilasi ke dalam pola fasade bangunan	Material Fasade bangunan Museum ini menggunakan bahan GRC dengan pola yang berfilosofi dari Tarian adat Aceh. Adapun material GRC berpola dan berlubang berfungsi sebagai pencahayaan dan penghawaan alami.	berdasarkan tapak agar memiliki ciri khas tersendiri.
----	--------------------------------	--	--	---

BAB III

ANALISIS KONSEP PERANCANGAN

A. Tinjauan Umum Kota Makassar

1. Gambaran Umum Kota Makassar



Gambar III.1 Kota Makassar
(Sumber : <http://www.makassarkota.go.id/home>, diakses pada 6 April 2015)

Kota Makassar mempunyai posisi strategis karena berada di persimpangan jalur lalu lintas dari arah selatan dan utara dalam propinsi di Sulawesi, dari wilayah kawasan Barat ke wilayah kawasan Timur Indonesia dan dari wilayah utara ke wilayah selatan Indonesia. Dengan kata lain, wilayah kota Makassar berada koordinat 119 derajat bujur timur dan 5,8 derajat lintang selatan dengan ketinggian yang bervariasi antara 1-25 meter dari permukaan laut. Kota Makassar merupakan daerah pantai yang datar dengan kemiringan 0 - 5 derajat ke arah barat, diapit dua muara sungai yakni sungai Tallo yang bermuara di bagian utara kota dan sungai Jeneberang yang bermuara di selatan kota. Luas wilayah kota Makassar seluruhnya berjumlah kurang lebih 175,77 Km² daratan

dan termasuk 11 pulau di selat Makassar ditambah luas wilayah perairan kurang lebih 100 Km².

Jumlah kecamatan di kota Makassar sebanyak 14 kecamatan dan memiliki 143 kelurahan. Diantara kecamatan tersebut, ada tujuh kecamatan yang berbatasan dengan pantai yaitu kecamatan Tamalate, Mariso, Wajo, Ujung Tanah, Tallo, Tamalanrea dan Biringkanaya.

<http://www.makassarkota.go.id/110-geografiskotamakassar.html>

Berdasarkan pencatatan stasiun meteorologi Maritim Paotere, secara rata-rata kelembaban udara sekitar 78 persen, temperatur udara sekitar 21,2⁰-33,2⁰c, dan rata-rata kecepatan angin 4,1 knot. (Makassar Dalam Angka 2013)

Kota Makassar dibatasi :

Sebelah Utara : Kabupaten Maros

Sebelah Timur : Kabupaten Maros

Sebelah Selatan : Kabupaten Gowa

Sebelah Barat : Selat Makassar

B. Pasar Tradisional Di Kota Makassar

Tabel III. 1 Data Pasar Tradisional Di Kota Makassar

No	Kecamatan	Pasar Tradisional	
		Resmi	Darurat
1	Biringkanaya	- Pusat Niaga Daya - Bulu-bulu	- Daya - Seputar Mesjid
2	Tamalanrea		- Wessabbe - Pasar BTP - Pasar Blok A
3	Panakkukang	- Toddopuli	- Karuwisi - Tamamaung - Tello Baru - Belakang Profesional - Paropo
4	Makassar	- Kerung-kerung	- Rimo

5	Mamajang	- Maricaya	- Harimau
6	Ujung Pandang	- Baru	- Sawah
7	Bontoala	- Terong - Kalimbu	- Tinumbu - Tette Kulantu
8	Tallo	- Pannampu	- Galangan - Rappokalling
9	Ujung Tanah		- Pelelangan
10	Wajo	- Sentral - Butung - Sentral Jaya - Cidu	- Bonerate - Irian
11	Mariso	- Sambung Jawa - Lelong	- Kokolojia - Senggol - Tanjung
12	Tamalate	- Pa'baeng-baeng - Hartaco	- Barombong - Kanal - Bontomanai - Mannuruki
13	Rappocini		- Jipang Raya - Skarda - Rappocini Raya
14	Manggala		- Antang - Borong Raya - Kassi

Sumber Data : Active Society Institute (AcSI), 2008)

C. Tinjauan Umum Lokasi Perancangan

1. Lokasi Perancangan (Pasar Lelong) Kecamatan Mariso

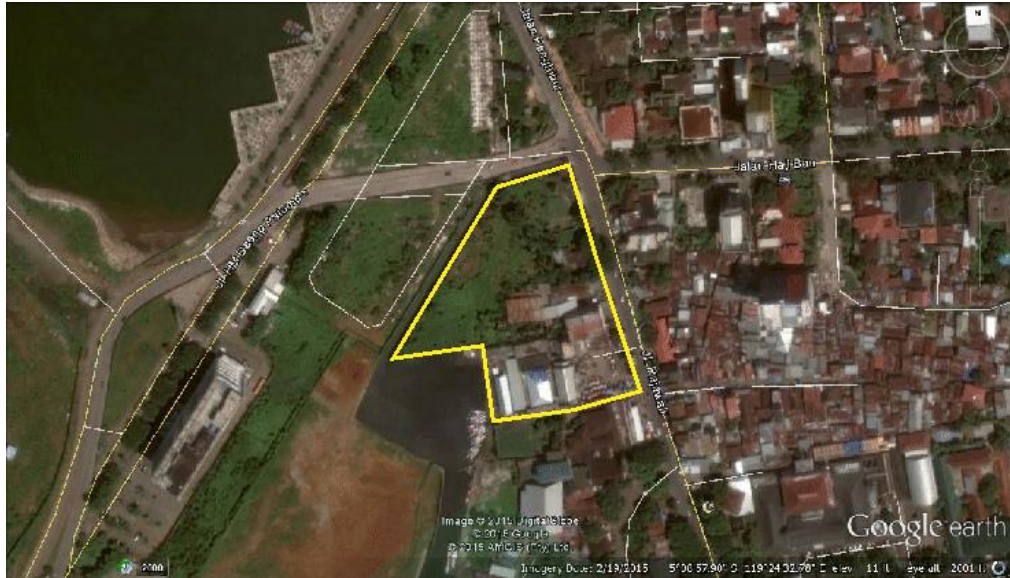


Gambar III. 2 Lokasi Perancangan, Pasar Lelong Makassar
(Sumber : www.googleearth.com, diakses 07 april 2015, 23:08 wita)

Lokasi perancangan pasar tradisional dengan penataan modern di Makassar terletak di Pasar Lelong kecamatan Mariso.

Kecamatan Mariso merupakan salah satu dari 14 Kecamatan di Kota Makassar yang berbatasan di sebelah utara dengan Kecamatan Ujung Pandang, disebelah timur Kecamatan Mamajang, di sebelah selatan Kecamatan Tamalate, dan di sebelah barat dengan Selat Makassar. Kecamatan Mariso merupakan daerah bukan pantai dengan topografi ketinggian wilayah sampai dengan 500 meter dari permukaan laut. Menurut jaraknya, letak masing-masing kelurahan ke Ibukota Kecamatan berkisar 1-2 Km. Kecamatan Mariso terdiri dari 9 kelurahan dengan luas wilayah 1,82 km². Pada akhir tahun 2011 penduduk Kecamatan Mariso dibandingkan data SP2000 mencatat rata-rata laju pertumbuhan penduduk 0,56 persen pertumbuhan pertahun.

Berdasarkan jenis kelamin tampak bahwa jumlah penduduk laki-laki sekitar 28.102 jiwa dan perempuan sekitar 28.306 jiwa. Dengan demikian rasio jenis kelamin adalah sekitar 99,28 persen yang berarti setiap 100 orang perempuan terdapat sekitar 99 orang laki-laki.



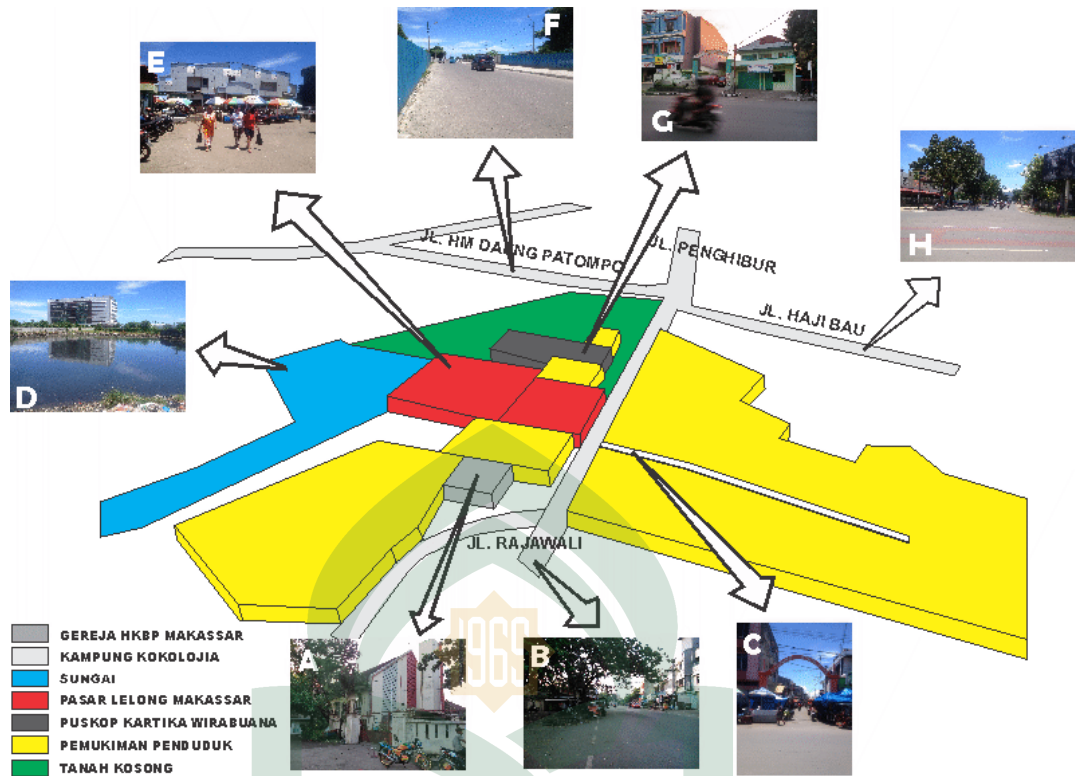
Gambar III. 3 Lokasi Perancangan, Jalan Rajawali

(Sumber : www.googleearth.com, 8 april 2015, 21:21 wita)

Informasi mengenai lokasi perancangan Pasar Tradisional dengan Penataan Modern di Makassar yaitu :

- a. Lokasi : Pasar Lelong, Makassar
- b. Tata guna lahan : Kec. Mariso (Kawasan Pusat Kota)
- c. Luas Lahan : 16657 m^2 / 1,6657 Hektar
- d. Lebar Jalan Primer : 10 m, Jl. Rajawali Makassar
- e. Lebar Jalan Sekunder : 8 m, Jl. HM. Daeng Patompo
- f. Jumlah Pedagang Los : 150 Orang
- g. Jumlah Pedagang Pasar Darurat (Kokolojia) : 63 Orang

2. Analisis Lingkungan Tapak dan Batas Tapak



Gambar III. 4 Batas-batas wilayah dan kondisi lingkungan perancangan disekitar tapak
Sumber : Olah Data Lapangan, 9 April 2015, 08:49 wita

- (A). Gereja HKBP Makassar
- (B). Jalan Rajawali. Merupakan jalan utama untuk mencapai lokasi Pasar dengan lebar $\pm 10\text{m}$
- (C). Kampung Kokolojia. Dalam lorong Kampung Kokolojia ini bahu jalan digunakan pedagang untuk menjajakan dagangannya sehingga mengganggu pengguna jalan.
- (D). Kanal
- (E). Pasar Lelong
- (F). Jalan HM Daeng Patompo dengan lebar jalan $\pm 8\text{m}$
- (G). PUSKOP Kartika Wirabuana Makassar
- (H). Jalan Haji Bau dengan lebar jalan $\pm 10\text{m}$

Kondisi lingkungan tapak memiliki beberapa potensi dan hambatan yang dapat mempengaruhi dalam proses perancangan. Adapun potensi yang dimiliki dari tapak ini yaitu :

- a. Berada di daerah pemukiman sehingga dapat memenuhi kebutuhan pangan masyarakat sekitar.
- b. Pencapaian mudah dan dapat terjangkau sarana transportasi.
- c. Tersedia jaringan utilitas serta jaringan jalan kota.
- d. Berada di daerah komersil seperti hotel dan pusat jajanan makanan khas Kota Makassar.
- e. Masih adanya tanah kosong disekitar tapak yang bisa di manfaatkan untuk perencanaan Pasar Tradisional dengan Penataan Modern.
- f. Lokasi tapak (Pasar Lelong) sudah dikenal di Kota Makassar.
- g. Dekat dengan anjungan pantai losari.

Hambatan dari tapak ini yakni :

- a. Adanya bangunan yang berada dilokasi perencanaan.
- b. Kurangnya lahan parkir yang tersedia sehingga banyak pembeli yang memarkir kendaraan di bahu jalan
- c. Site merupakan lokasi Pasar Lelong yang dalam kondisi fisiknya hanya diperuntukkan untuk menjadi pasar ikan yang luasannya tidak mencukupi seluruh pedagang, sehingga para pedagang sayur-sayuran dan pedagang rempah-rempah yang tidak tertampung dalam pasar tersebut menjajakan dagangannya dibahu jalan disekitar pasar lelong.

Berdasarkan kondisi eksisting mengenai batas tapak, analisis yang dapat dilakukan yakni :

- a. Memberikan pembatas vegetasi yang memberikan kesan *open space* / terbuka.
 - 1) Kelebihan : berfungsi untuk memberikan kesan terbuka dan penghijauan lokasi.
 - 2) Kekurangan : keamanan bangunan/lokasi masih belum terjaga dengan baik.
- b. Memberikan pembatas berupa dinding massif disekeliling tapak
 - 1) Kelebihan : keamanan lebih terjaga
 - 2) Kekurangan : memberikan kesan tertutup sehingga tidak terlalu mencerminkan sebuah fasilitas publik. Selain itu dibutuhkan biaya yang

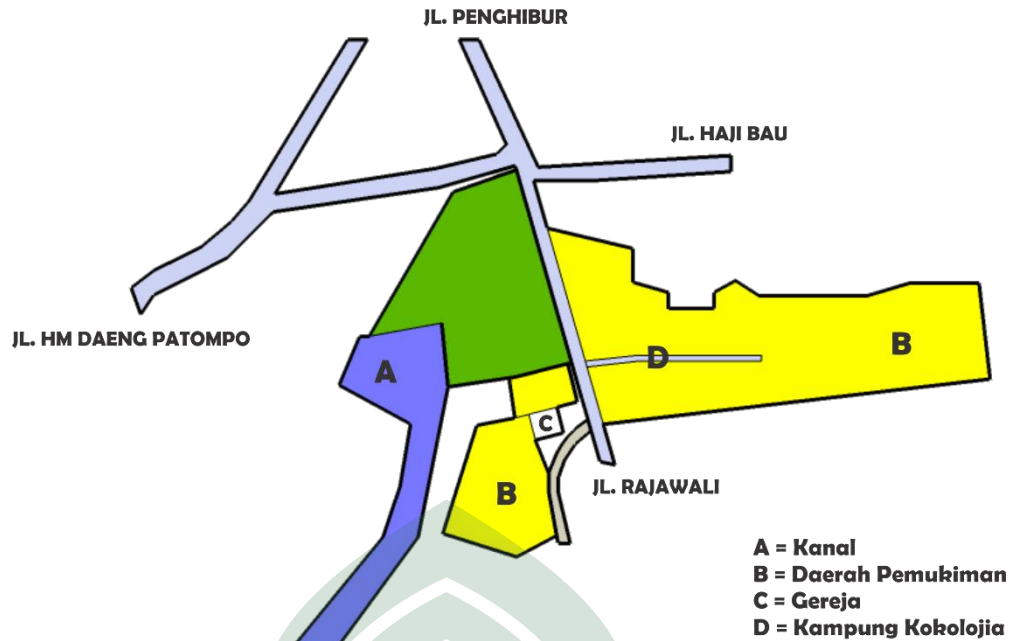
tidak sedikit untuk membangun pembatas massif yang mengelilingi bangunan.

- c. Menggunakan pembatas massif dan vegetasi
 - 1) Kelebihan : kesan terbuka masih terasa tanpa meninggalkan kesan privasi. Selain itu pembedaan fungsi ruang semakin jelas.
 - 2) Kekurangan : dibutuhkan biaya untuk memenuhi kebutuhan tersebut, berupa material bahan massif dan vegetasi yang sesuai.

3. Tata Massa

Pada tahap Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kota Makassar 2010-2030. Rencana kepadatan bangunan yang diberikan adalah dalam arti kasar, yaitu jumlah bangunan bersih (*net-density*) bangunan dalam arti jumlah bangunan di bagi jumlah luas kapling dalam unit lingkungan/kawasan tertentu baru diberikan pada tahap Rencana Terperinci Kota (RTK). Kepadatan bangunan belumlah secara mutlak membatasi tingkat intensitas penggunaan ruang (atau juga intensitas kegiatan perkotaan). Oleh karena itu masih ada dua faktor penentu berikutnya yaitu koefisien dasar bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Penetapan besarnya KLB dan KDB dilakukan dengan mempertimbangkan faktor-faktor :

- a. Rencana kepadatan penduduk dan rencana kepadatan bangunan yang telah ditentukan terlebih dahulu dalam, RDTRK
- b. Nilai lahan, semakin tinggi nilai lahan semakin tinggi intensitas penggunaan ruang yang diinginkan, sehubungan dengan harga/sewa lahan yang relatif tinggi di sana, nilai lahan ini berbeda antara berbagai lokasi dalam Kota.
- c. Faktor keamanan, yaitu dengan melihat karakteristik fisik lingkungan termasuk struksi teknis dan sebagainya, maka KDB dan KLB ditetapkan untuk menjaga keamanan dari penghuni dan kegiatan yang berlangsung dalam bangunan-bangunan yang bersangkutan.
- d. Faktor estetika dan kenyamanan lingkungan KDB dan KLB ini banyak mempengaruhi kerapatan bangunan, tinggi bangunan, dan lain-lain yang pada gilirannya menentukan juga garis langit bangunan, banyak penyinaran sinar matahari, sirkulasi udara/angina antara bangunan dan lain-lain.



Gambar III. 5 Bentuk dan Dimensi Tapak
(Sumber : Olah data lapangan, 28 April 2015, 16:00 wita)

- 1) Ketinggian Bangunan Maksimal Pada Kawasan padat/strategis, ketinggian bangunan relatif sedang ($\pm 2 - 4$ lantai)
- 2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Pada Kawasan padat/strategis, nilai KDB dimungkinkan dan direncanakan lebih dari 50%
- 3) Garis Sempadan Jalan = 10 meter

4. *View to Site* (Pandangan ke arah tapak)

Pandangan ke arah tapak akan mempengaruhi dalam proses perancangan. Adapun analisis pada tapak yakni :

- a. *View* yang harus dibatasi atau yang diberi *barrier* (pelindung)
 - 1) Merupakan area *private* dan semi *private*
 - 2) Area *service*
 - 3) Merupakan area pembuangan pada tapak
- b. *View* potensial
 - 1) Arah sudut pandang yang langsung tertuju pada bangunan.
 - 2) Site berada pada sudut jalan

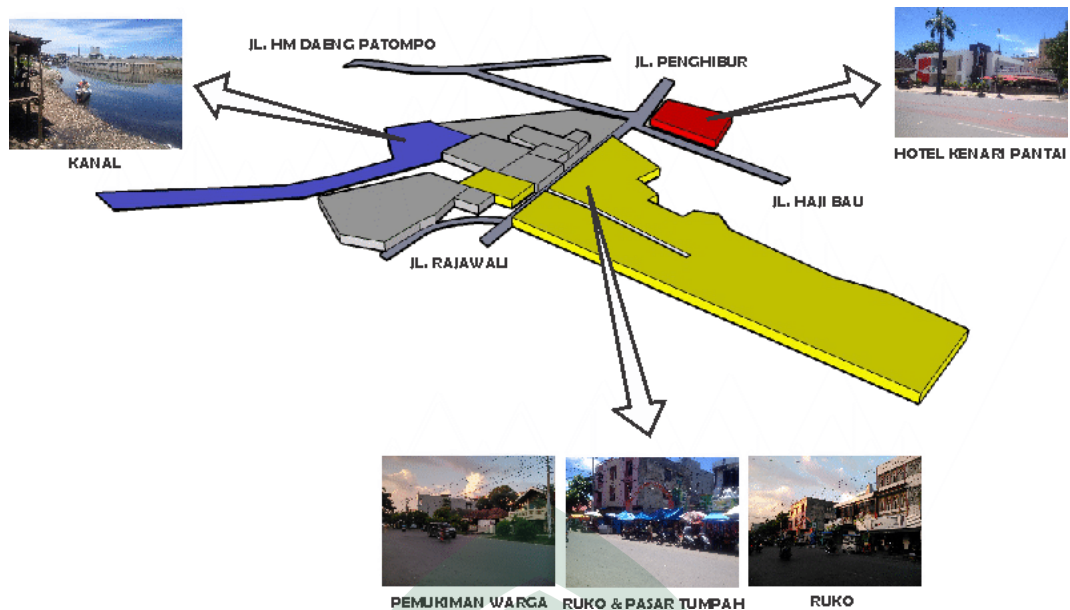


Gambar III. 6 View to Site
(Sumber : Olah Data Lapangan, 9 April 2015, 23:00 wita)

5. View From Site (Pandangan dari arah tapak)

Analisis *view* dimaksudkan untuk mendapatkan sudut pandang bangunan dari dalam ke arah luar tapak, analisis yang dapat dilakukan sebagai berikut :

- a. *View* yang dibatasi
 - 1) Perumahan merupakan daerah pemukiman penduduk
 - 2) Ruko yang merupakan tempat berniaga
- b. *View* potensial
 - 1) Jalan Rajawali merupakan vista yang menjadi pokok dari arah pandangan bangunan.
 - 2) Anjungan Pantai Losari yang merupakan salah satu ikon dari Kota Makassar.
 - 3) Terdapat kanal yang menjadi objek perhatian bagi pengunjung. Tetapi kondisi kanal yang kotor saat ini perlu diadakan perbaikan.



Gambar III. 7 View from Site
(Sumber : Olah Data Lapangan, 9 April 2015, 23:10 wita)

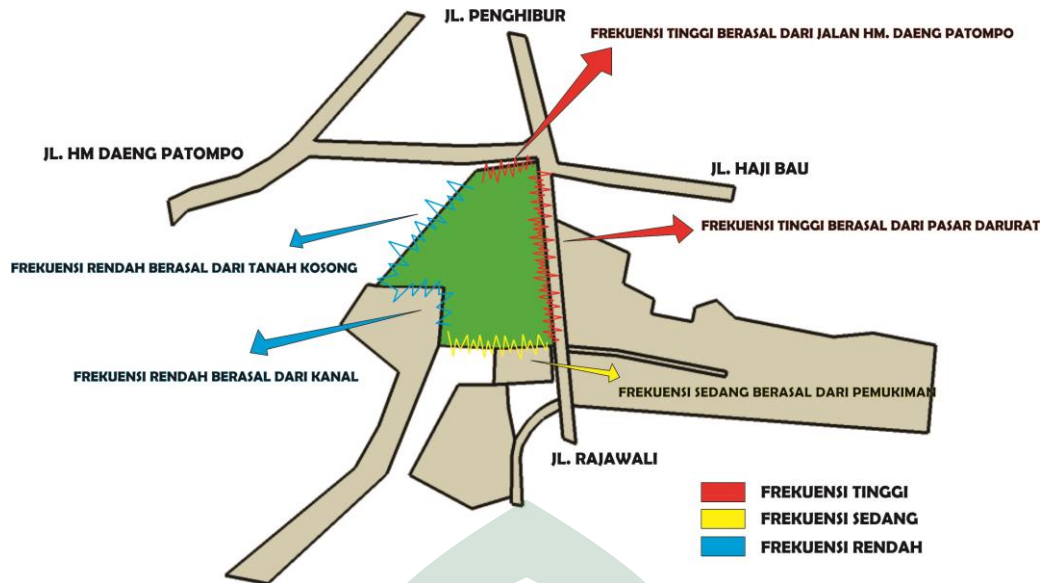
6. Analisis Kebisingan

Berdasarkan hasil pengamatan, maka diketahui bahwa sumber kebisingan paling tinggi yaitu berasal dari pasar darurat yang berada di depan tapak, sementara untuk frekuensi kebisingan sedang bersumber dari jalan HM Daeng Patompo hal ini disebabkan karena jalan tersebut merupakan jalan arteri provinsi yang banyak dilalui kendaraan. Pada area selatan merupakan daerah pemukiman penduduk, kebisingan pada area ini juga tergolong frekuensi sedang, sedangkan pada area barat tingkat kebisingan relatif rendah yaitu pada daerah kanal.

Dari data diatas, analisis kebisingan yang dapat diambil yaitu :

a. Penataan vegetasi untuk menyaring kebisingan

- 1) Kelebihan : vegetasi dapat membantu mengurangi kebisingan dan memberikan kesan terbuka pada kawasan.
- 2) Kekurangan : kebisingan tidak terserap secara sempurna.



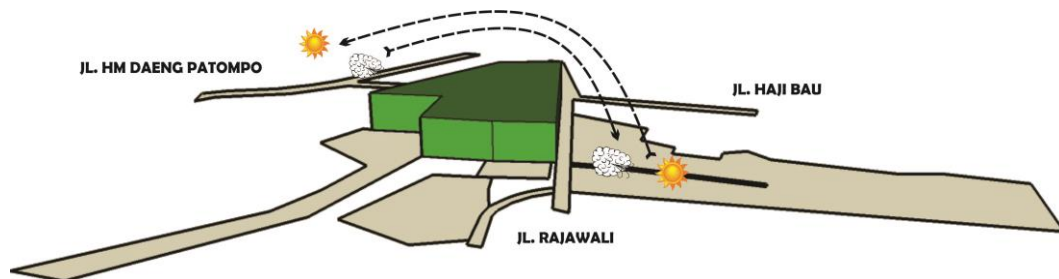
Gambar III. 8 Analisis Kebisingan
(Sumber : Olah Data, 9 April 2015, 23:00 wita)

7. Analisis Orientasi bangunan terhadap matahari dan arah angin

Analisis lintas matahari dapat berpengaruh pada perancangan yang berkaitan dengan tingkat kenyamanan pedagang, pembeli dan barang dagangan. Seperti cahaya matahari pada pukul 07:00-10:00 sangat bermanfaat bagi tubuh, sedangkan pada pukul 10:00-15:00 cahaya matahari cenderung dihindari karena mengandung pancaran radiasi. Untuk memanfaatkan matahari dan angin secara khusus, analisis sebagai berikut :

- a. Bangunan diarahkan menurut orientasi Timur-Barat dengan memaksimalkan bukaan pada bagian Utara/Selatan.
 - 1) Kelebihan : permukaan dinding yang terkena sinar sedikit sehingga suhu dalam ruangan tidak begitu tinggi.
 - 2) Kekurangan : penataan bangunan agak sulit karena harus mempertimbangkan arah dan bentuk tapak.
- b. Dinding gedung/bangunan harus memberi perlidungan terhadap panas. Daya serap panas dan tebalnya dinding harus sesuai dengan kebutuhan iklim ruang dalamnya. Bangunan memperhatikan penyegaran udara secara alami bisa menghemat banyak energi.

- c. Bangunan dibuat sedemikian rupa sehingga dapat menggunakan penyegaran udara secara alamiah dan memanfaatkan angin untuk membuat ruangan bangunan tersebut menjadi sejuk.



Gambar III. 9 Orientasi bangunan terhadap matahari dan angina pada tapak

(Sumber : Olah Data, 10 April 2015, 02:00 wita)

8. Analisis Vegetasi

Pohon dan tanaman asli yang sudah ada pada lahan harus dipertahankan jika mungkin. Selama masa konstruksi dan ketika mengubah tapak pohon-pohon yang ada harus dilindungi dalam daerah seluas diameter dedaunannya. Akar pohon yang ditanam terlalu dekat ke bangunan dapat mengganggu sistem fondasi. Struktur akar dapat mengganggu sarana utilitas bawah tanah.

a. Menyediakan Bayangan atau Peneduh

- 1) Pohon memberi bayangan peneduh pada bangunan dan ruang luar paling efektif dari arah tenggara di pagi hari dan barat daya di sore hari saat matahari rendah dan menghasilkan bayangan panjang
- 2) Teritisan yang menghadap selatan lebih efisien waktu siang ketika matahari tinggi dan menghasilkan bayangan pendek.
- 3) Pohon musiman (*deciduous*) membentuk bayangan peneduh dan perlindungan kesilauan waktu musim panas

b. Berfungsi sebagai Pemecah Angin

- 1) Pohon yang selalu hijau (*Evergreen*) merupakan pemecah angin yang efektif
- 2) Dedaunan menyaring debu yang tertiup angin

- c. Mendefinisikan Ruang
 - 1) Pohon dapat membentuk ruang outdoor untuk menampung kegiatan dan pergerakan.
- d. Mengarahkan atau Menyaring Pandangan
 - 1) Pohon dapat menjadi bingkai pemandangan yang baik
 - 2) Pohon dapat menyaring pandangan yang tidak dikehendaki dan membentuk privasi ruang-ruang outdoor
- e. Mengurangi Intensitas Suara
 - 1) Kombinasi pohon musiman dan pohon evergreen sangat efektif dalam mengurangi intensitas suara, khususnya bila dikombinasikan dengan gundukan tanah.
- f. Memperbaiki Kualitas Udara
 - 1) Pohon menangkap partikel debu dengan daun dan partikel itu kemudian jatuh ke tanah waktu hujan.
 - 2) Dedaunan hijau bisa menyerap polutan berbentuk gas atau lainnya.
 - 3) Proses fotosintesis dapat mengurangi asap dan bebauan lainnya dengan metabolisme.



Gambar III. 10 Analisis Vegetasi

(Sumber : Olah Data, 29 April 2015, 20:51 wita)

9. Fasilitas dan utilitas

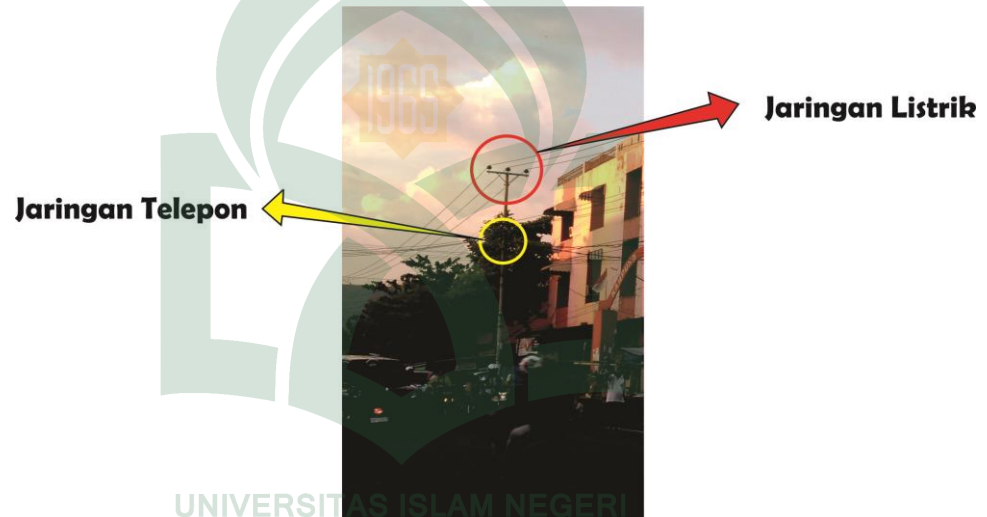
Sarana dan prasarana sangat diperlukan dalam objek perancangan. Disamping sebagai penunjang juga sebagai pelengkap bangunan. Adapun uraian kondisi sarana dan prasarana di tapak tersebut sebagai berikut :

a. Jaringan air bersih (PDAM)

Jaringan air bersih (PDAM) di lokasi tapak sudah tersedia di sepanjang jalan arteri provinsi dan jalan kolektor.

b. Jaringan komunikasi

- 1) Jaringan listrik
- 2) Jaringan telepon
- 3) Jaringan internet



Gambar III. 11 Jaringan Listrik dan Telepon
(Sumber : Olah Data Lapangan, 10 April 2015, 03:00 wita)

c. Sistem Drainase

d. Fasilitas Umum

- 1) Kendaraan umum, seperti angkutan kota, taksi, becak, bentor.



Gambar III. 12 Jalur Kendaraan Umum
(Sumber : Olah Data Lapangan, 10 April 2015, 03:10 wita)

D. Pendekatan Aspek Fungsional

1. Pendekatan fungsi pasar tradisional dengan penataan modern

Fungsi utama pasar tradisional dengan penataan modern adalah sebagai wadah yang menyediakan layanan perdagangan serta rekreasi bagi kebutuhan masyarakat sekitar. Untuk itu, fungsi utama ditunjang dengan penyedia fasilitas pada pasar tradisional dengan penataan modern yang meliputi kios, lapak/los, tempat jual berupa pelataran, area pemotongan hewan, tempat cuci bersama, *food court*, dan *ATM center*, mushollah serta koperasi.

2. Pendekatan pelaku kegiatan

Pelaku aktifitas pada bangunan pasar tradisional dengan penataan modern dapat dibagi atas beberapa kelompok, yaitu :

a. Kelompok pengelola

Berdasarkan hasil studi banding dan pengembangan struktur organisasi pangelola pasar, maka diperoleh susunan kepengolaan pasar tradisional dengan penataan modern sebagai berikut :

Tabel III. 2 Manajemen dan staff Pasar Tradisional dengan Penataan Modern

No.	Divisi	Jabatan	Jumlah Personel
1.	Pimpinan UPT	Kepala UPT	1 orang

		Sekretaris	1 orang
2.	Administrasi Umum	Kepala Administrasi Staff bidang personalia Staff bidang humas	1 orang 2 orang 2 orang
3.	Kuangan	Kepada divisi keuangan Staff bidang keuangan	1 orang 2 orang
4.	Teknik	Kepala divisi teknik Staff bidang teknik Staff bidang <i>housekeeping</i> <i>Operator building automation system</i> Ruang monitor	1 orang 2 orang 2 orang 2 orang 1 orang
5.	Operasional	Kepala divisi operasional Staff keamanan Staff kbersihan Staff parkir	1 orang 2 orang 2 orang 2 orang
			25 orang

Sumber : Olah Data, 10 April 2015

b. Kelompok pedagang dan penyewa

Kelompok pedagang pasar tradisional dengan penataan modern, yaitu :

- 1) Pedagang kios, los/lapak yang terdiri dari pedagang kebutuhan harian, berkala, khusus.
- 2) Pedagang pengecer, pedagang kaki lima, pedagang keliling yang menjajakan barang dagangannya dari rumah ke rumah.
- 3) Penyewa ruang pelengkap, yaitu perorangan atau perusahaan yang menyewa ruang untuk memberikan kelengkapan pada kegiatan utama seperti *ATM center*, dan *food court*.

c. Kelompok konsumen/pembeli

Kelompok pembeli yaitu pihak yang mempunyai kepentingan transaksi atau mendapatkan kebutuhan sehari-hari, berkala, khusus, dari pedagang kios, los/lapak sewa tersebut.

d. Kelompok pengunjung

Pihak pengunjung adalah pihak yang secara langsung maupun tidak langsung menjalankan keiatannya untuk mengawasi atau mengurus aktifitas yang ada atau berkenaan dengan pasar

Pihak-pihak pengunjung terbagi atas :

1) Pengelola

Adalah pihak yang mengurus dan mengawasi terlaksananya aktifitas pelayanan yang berlangsung dalam pasar. Pihak pengelola dapat berupa pengelola pasar itu sendiri, badan swasta (seperti koperasi) atau badan yang telah ditunjuk oleh pemerintah (seperti, Dinas Pasar).

2) Pemerintah

3) Pengunjung ruang pelengkap, yaitu orang-orang yang mengunjungi ruang-ruang seperti *ATM center* dan *food court*.



Gambar III. 13 Skema hubungan fungsional pengunjung pasar

(Sumber : Olah Data, 10 April 2015)

3. Pendekatan Aktifitas

Aktifitas-aktifitas yang dilakukan di Pasar Tradisional dengan Penataan Modern dapat dikelompokkan menjadi lima kelompok aktifitas, yaitu kelompok aktifitas utama, aktifitas pengelola, aktifitas pelengkap, aktifitas pelayanan dan aktifitas pendukung.

Tabel III. 3 Pendekatan Aktifitas

No.	Kelompok dan jenis aktifitas	Pelaku kegiatan	Keterangan
1.	Kelompok aktifitas utama		
a	Aktifitas perdagangan	Pedagang, pembeli, pengunjung	Melakukan transaksi perdagangan dan informasi mengenai sebuah produk
2.	Kelompok aktifitas pengelola		
a.	Aktifitas perkantoran	Kepala UPT	Mengkoordinasi dan meminta pertanggung jawaban semua aktifitas divisi, menentukan kebijakan intern.
		Divisi administrasi umum	Menanggapi urusan kesekretarian, kepegawaian, dan kehumasan
		Divisi keuangan	Menangani pembukuan keuangan, penggajian karyawan, pemasukan, dan pengeluaran pasar serta penagihan sewa kios dan lapak
		Divisi teknik	Menangan utilitas bangunan dan struktur bangunan, merawat dan memelihara gedung dan lingkungannya
		Divisi operasional	Menangani keamanan, kebersihan, dan perparkiran
3.	Kelompok aktifitas pelengkap		
a.	Aktifitas hiburan	Pedagang, pembeli/penyewa, pengunjung dan pengelola	Meliputi aktifitas makan dan minum di <i>food court</i>

4.	Kelompok aktifitas pelayanan (<i>service</i>)		
		Seluruh pelaku	Meliputi aktifitas penyimpanan dan perdagangan barang, tempat cuci bersama, tempat pemotongan hewan, kesehatan, keamanan, parkir, sanitasi dan ibadah.
5.	Kelompok aktifitas pendukung		
		Pengelola	Meliputi aktifitas pemeliharaan bangunan dan aktifitas dalam ruang mekanikal elektrikal.

Sumber : Olah Data, 10 April 2015

4. Kebutuhan ruang

Kebutuhan ruang dipertimbangkan atas dasar :

- Macam, sifat dan unsur-unsur pelaku kegiatan
- Kelompok kegiatan
- Jenis dan materi-materi dagangan yang diperjualbelikan
- Kemampuan pedagang
- Kelompok ruang penjualan

Berdasarkan kebutuhan materi dagangan :

- Ruang penjualan barang kebutuhan harian
 - Buah dan sayuran
 - Beras
 - Gula, terigu, mentega dan rempah-rempah
 - Hasil perikanan
 - Hasil peternakan
- ruang penjualan barang kebutuhan berkala
 - pecah belah, alat dapur dan rumah tangga
- ruang pengelola

- 
- 1) ruang kepala pasar
- 2) ruang divisi administrasi umum
- 3) ruang divisi keuangan
- 4) ruang divisi teknik
- 5) ruang divisi operasional
- 6) ruang rapat
- 7) ruang arsip
- 8) gudang
- 9) ruang tamu
- 10) pantry
- 11) lavatory pria dan wanita
- d. ruang pelengkap (rekreasi)
- 1) *food court*
- 2) *ATM center*
- e. ruang pelayanan (*service*)
- 1) ruang keamanan
- 2) ruang penyimpanan barang
- 3) ruang *cold storage*
- 4) ruang bongkar muat
- 5) tempat cuci bersama
- 6) tempat pemotongan hewan
- 7) lavatory pria dan wanita
- 8) musholla
- 9) tempat wudhu
- f. ruang pendukung
- 1) ruang *cleaning service*
- 2) gudang
- 3) tempat pembuangan sampah sementara
- 4) ruang PABX
- 5) ruang *water tank* dan pompa
- 6) ruang *fire service tank*
- 7) ruang genset

berdasarkan bentuk wadah penjualan :

- a. kios
- b. los untuk penjualan materi dagangan buah, sayuran, hasil perikanan dan hasil peternakan, terdiri dari pedagang retail kecil dan besar.
- c. Pelataran diperuntukkan bagi pedagang tidak tetap yang menjual barang kebutuhan harian.

5. Analisis besaran ruang

Untuk mendapatkan besaran ruang/dimensi ruang maka digunakan besaran ruang sebagai acuan. Dasar penggunaan standar ruang yaitu :

- a. Data Arsitek – Ernst Neufert, 1980 (disingkat D.A), jilid 1 & 2
- b. *Human Diminsion and interior space* – Julius Panero, AIA, ASID and Martin Zelnik (H.D.I.S)
- c. *Timee Saver standars for building types* – Joseph de Chiara and John Honlock Callender, 1983 (T.S.S)

Selain menggunakan pendekatan dari standar ruang, untuk menentukan besaran ruang sesuai dengan kebutuhan masing-masing maka harus mengacu pada tiga pertimbangan yaitu :

- a. Kapasitas/jumlah pelaku
- b. Besar alur/flow gerak pemakai
- c. Standar gerak dan dimensi perabot

Alur atau flow pada ruang yang telah memiliki standar umumnya telah diperhitungkan dalam standar tersebut, namun dalam ruangan tertentu flow tidak memiliki standar yang jelas. Perlu perhitungan sendiri dalam pengolahan data desain. Data mengenai persentase flow gerak :

- a. 10% kebutuhan standar flow gerak minimum
- b. 20% kebutuhan keleluasan sirkulasi
- c. 30% tuntutan kenyamanan fisik
- d. 40% tuntutan kenyamanan psikologi
- e. 50% tuntutan spesifikasi kegiatan
- f. 70 – 100% keterkaitan dengan banyak kegiatan (*hall/lobby*)

KELOMPOK RUANG	ACUAN	NAMA RUANG & PERHITUNGAN LUASAN RUANG	LUAS (M ²)
RUANG PARKIR DAN DROPPING BARANG/ BONGKAR MUAT	D.A	Parkir pengunjung dan pengelola : Kapasitas 750 orang berdasarkan kendaraan yang digunakan : <ul style="list-style-type: none"> - Motor (60%) : 450 orang, @motor 2 org : 225 unit motor - Mobil (35%) : 263 orang, @mobil 4 org : 66 unit mobil - Mobil box (pengangkut barang) (5%) : 38 orang, @mobil 3 org : 13 unit mobil Luas parkir : <ul style="list-style-type: none"> - Motor : $225 (1 \times 2,2) = 495 \text{ m}^2$ - Mobil : $57 (2,4 \times 5,5) = 752 \text{ m}^2$ - Mobil Box : $13 (3 \times 6) = 234 \text{ m}^2$ Total : 1481 m ² Sirkulasi : $60\% \times 1481 \text{ m}^2 = 888.6 \text{ m}^2$ Jumlah luasan = 2369.6 m²	2369.6 m ²
	D.A	Parkir truk Asumsi truk sampah 2 unit, 8 unit truk pengangkut barang. 2 truk sampah = 20-25 m ² 8 truk pengangkut barang = 20-25 m ² 10 truk x 25 m ² = 250 m ² Sirkulasi 30% x 250 m ² = 75 m ² Jumlah luasan = 325 m²	325 m ²
	D.A	Dropping barang/ bongkar muat Luas ruang kegiatan dropping barang diasumsikan 30% dari luas pelataran parkir = $30\% \times 2369.6 = 710.88 \text{ m}^2$ Jumlah luasan = 3080.48 m²	3080.48 m ²
KEBUTUHAN HARIAN	D.A	Ruang penjualan 150 orang <ul style="list-style-type: none"> - Los : 150 unit (2 x 2) m² = 600 m² Sirkulasi 30% x 600 m ² = 180 m ² Jumlah luasan = 780 m²	780 m ²
KEBUTUHAN BERKALA	A.P	Ruang penjualan 50 orang <ul style="list-style-type: none"> - Kios : 50 (2.5 x 2.5) m² = 312.5 m² Sirkulasi 30% x 312.5 = 93.75	406.25 m ²

		Jumlah luasan = 406.25 m²	
RUANG PENGELOLA	A.P	Ruang pengelola 25 orang - 25 X 6 m ² = 150 m ² Sirkulasi 30% x 150 m ² = 45 m ² Jumlah luasan = 195 m²	195 m ²
RUANG PENDUKUNG PENGELOLA	A.P	Ruang rapat 10 orang - 10 x 2 m ² = 20 m ²	103 m ²
	A.P	Ruang arsip = 30 m ²	
	A.P	Gudang = 10 m ²	
	A.P	Ruang tamu = 12 m ²	
	A.P	Pantry = 15 m ²	
	A.P	<i>Lavatory</i> - Pria = 8 m ² - Wanita = 8 m ²	
		Jumlah luasan = 103 m²	
RUANG PELENGKAP	D.A	<i>Food court</i> 200 orang - 200 x 1.08 m ² /org = 216 m ² Sirkulasi 30% x 216 m ² = 64.8 m ² Jumlah luasan = 280.8 m²	280.8 m ²
	D.A	<i>ATM Center</i> 5 unit standar 1.5 m ² /org - 5 x 1.5 m ² = 7.5 m ² Sirkulasi 30% x 7.5 m ² = 2.25 m ² Jumlah luasan = 9.75 m²	9.75 m ²
	A.P	Koperasi = 36 m ²	36 m ²
RUANG PELAYANAN (SERVICE)	A.P	Ruang keamanan 10 org x 3 shif = 30 org - 30 x 1.08 m ² = 54 m ² Sirkulasi 30% x 54 m ² = 16.2 m ² Jumlah luasan = 70.2 m²	70.2 m ²
	A.P	Gudang penyimpanan yang ditampung di gudang = 30 ton Diasumsikan 1.6 m ³ = 30 x 1.6 m ³ = 48 m ³ - Ruang packing = 36 m ² - Ruang sortir = 70 m ² - Ruang pengawas (2org) = 16 m ² - <i>Loading dock</i> = 100 m ² Jumlah luasan = 222 m²	222 m ²
	A.P	Ruang <i>cold storage</i> Yang ditampung 30% x 30 ton = 9 ton	18.72 m ²

		<p>Diasumsikan $1.6 \text{ m}^3/\text{ton} = 1.6 \times 9 = 14.4 \text{ m}^2$</p> <p>Sirkulasi $30\% \times 14.4 \text{ m}^2 = 4.32 \text{ m}^2$</p> <p>Jumlah luasan = 18.72 m²</p>	
	D.A	<p>Ruang cuci bersama</p> <ul style="list-style-type: none"> Jumlah pedagang kebutuhan harian = 200 org <p>Diasumsikan $1.6 \text{ m}^2 = 200 \times 1.6 \text{ m}^2 = 320 \text{ m}^2$</p> <p>Sirkulasi $30\% \times 320 \text{ m}^2 = 96 \text{ m}^2$</p> <p>Jumlah luasan = 416 m²</p>	416 m ²
	D.A	<p>Ruang pemotongan hewan</p> <p>Jumlah pedagang 25 org</p> <p>Diasumsikan $1.6 \text{ m}^2 \times 25 = 40 \text{ m}^2$</p> <p>Sirkulasi $30\% \times 40 \text{ m}^2 = 12 \text{ m}^2$</p> <p>Jumlah luasan = 52 m²</p>	52 m ²
	D.A	<p>Lavatory 750 orang</p> <p>Standar kebutuhan</p> <ul style="list-style-type: none"> Toilet = 1 unit/ 30 org (1.8 m²/ org) Urinoir = 1 unit/ 25 org (1.03 m²/ org) Wastafel = 1 unit/ 40 org (0.82 m²/ org) <p>Kapasitas 750 org</p> <p>Perbandingan pria : wanita = 40% : 60%</p> <ul style="list-style-type: none"> Luas kebutuhan pria = <p>Toilet = $\frac{40\% \times 750}{30} = 10 \text{ unit}$</p> <p>Urinoir = $\frac{40\% \times 750}{25} = 12 \text{ unit}$</p> <p>Wastafel = $\frac{40\% \times 750}{40} = 8 \text{ unit}$</p> <ul style="list-style-type: none"> Luas kebutuhan wanita <p>Toilet = $\frac{60\% \times 750}{30} = 15 \text{ unit}$</p> <p>Wastafel = $\frac{60\% \times 750}{40} = 12 \text{ unit}$</p> <ul style="list-style-type: none"> Kebutuhan seluruh toilet = <p>Toilet = $25 \text{ unit} \times 1.80 \text{ m}^2 = 45 \text{ m}^2$</p> <p>Urinoir = $12 \text{ unit} \times 1.03 \text{ m}^2 = 12.36 \text{ m}^2$</p> <p>Wastafel = $20 \text{ unit} \times 0.82 \text{ m}^2 = 16.4 \text{ m}^2$</p> <p>Jumlah luasan = 73.76 m²</p>	95.888 m ²

		Sirkulasi 30% x 73.76 m ² = 22.128 m ² Jumlah luasan = 95.888 m²	
	D.A	Mushollah Seluruh pemakai 750 x 30% = 225 org 225 org x 1.8 m ² = 405 m ² Sirkulasi 30% x 405 m ² = 121.5 m ² Jumlah luasan = 526.5 m²	526.5 m ²
	D.A	Tempat Wudhu Pemakai 225 org x 1,0 m ² = 225 m ² Sirkulasi 30% x 225 m ² = 67.5 m ² Jumlah luasan = 292.5 m²	292.5 m ²
	A.P	Klinik 36 m ²	36 m ²
RUANG PENDUKUNG	A.P	Ruang <i>cleaning service</i> Asumsi 10 org x 3 shif = 30 org - 30 org x 1.8 = 54 m ² Sirkulasi 30% x 54 m ² = 16.2 m ² Jumlah luasan = 70.2 m²	70.2 m ²
	A.P	Gudang = 36 m ²	36 m ²
	A.P	Tempat pembuangan sampah sementara = 30 m ²	30 m ²
	T.S.S	Ruang PABX (<i>Private Automatic Branch Exchange</i>) = 12 m ²	12 m ²
	T.S.S	Ruang genset (1 unit) = 40 m ²	40 m ²
	T.S.S	Ruang <i>water tank</i> dan pompa (1 unit) = 20 m ²	20 m ²
	T.S.S	Ruang <i>fire service tank</i> (1 unit) = 20 m ²	20 m ²
	T.S.S	Ruang mesin AC (1 unit) = 100 m ²	100 m ²
	T.S.S	Ruang AHU (2 unit) x 10 m ² /unit = 20 m ²	20 m ²
	T.S.S	Ruang Panel (2 unit) x 12 m ² /unit = 24 m ²	24 m ²
		Ruang Pengolahan Sampah : - Alat Kompos (10 unit drum) x 1m ² /unit = 10 m ² - Mesin Insenerasi (3 unit) x 1.9 m ² = 5.67 m ²	15.67 m ²
BESARAN RUANG TOTAL BANGUNAN PASAR		KELOMPOK - RUANG PARKIR DAN DROPPING BARANG/ BONGKAR MUAT - KEBUTUHAN HARIAN - KEBUTUHAN BERKALA - RUANG PENGELOLA - RUANG PENDUKUNG PENGELOLA - RUANG PELENGKAP	5775.08 m ² 780 m ² 406.25 m ² 195 m ² 103 m ² 326.55 m ²

		- RUANG PELAYANAN / (<i>SERVICE</i>)	1729.808 m2
		- RUANG PENDUKUNG	377.87 m2
		TOTAL LUAS BANGUNAN	9703.55 m2
		LUAS TERBANGUN 60%	5822.13 m2
		LUAS TIDAK TERBANGUN 40%	3881.42 m2

Sumber : Olah Data Desain Perancangan, 2015



BAB IV

PENDEKATAN PERANCANGAN

A. Pendekatan Tapak

Konsep tapak terdiri dari perancangan desain berdasarkan konsep-konsep arsitektural yakni : penentuan site, tata massa bangunan, zoning, kebisingan, orientasi matahari dan arah angin, vegetasi, sirkulasi ruang, fasad bangunan (*interior/eksterior*), konsep bentuk, sistem utilitas, dan material bangunan. Fungsi tapak merupakan area Pasar Lelong.

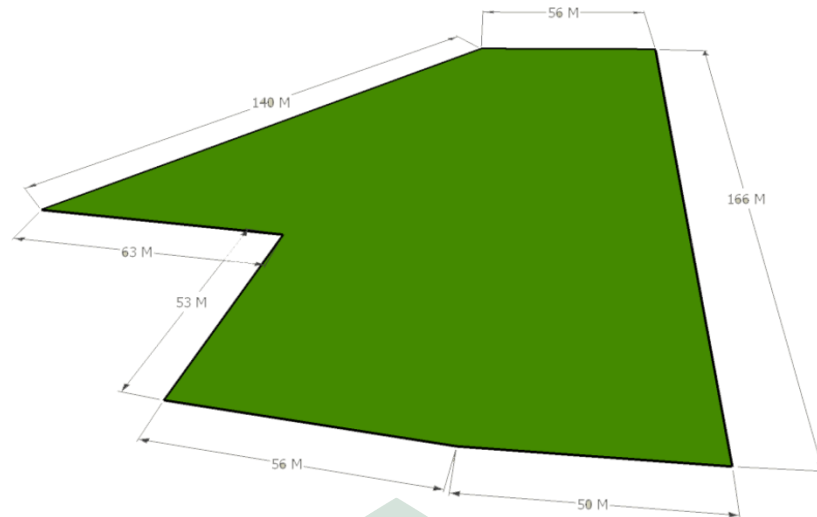


Gambar IV. 1 Rencana Tapak di Pasar Lelong Makassar
(Sumber : Olah Data Lapangan, 1 Mei 2015)

1. Pengolahan Site dan Tata Massa



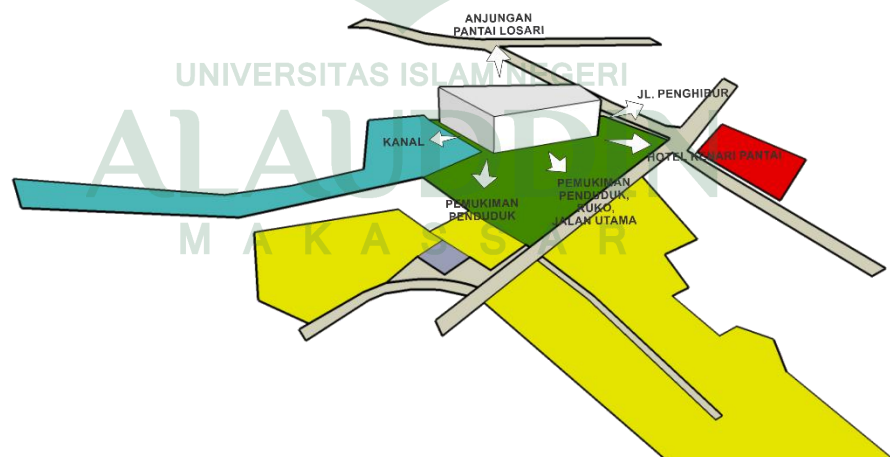
Gambar IV. 2 Bangunan Eksisting di Lokasi Tapak
(Sumber : Olah Desain, 1 Mei 2015)



Gambar IV. 3 Rencana Tapak Perencanaan Pasar Tradisional dengan Penataan Modern
(Sumber : Olah Desain, 1 Mei 2015)

Pemilihan lokasi pasar tradisional dengan penataan modern dilakukan dengan memperhatikan kendala atau faktor utama dalam merancang. Pasar tradisional dengan penataan modern dibuat untuk menampung pedagang-pedagang pasar tumpah yang ada disekitar tapak serta memfasilitasi kebutuhan dapur bangunan komersil yang ada disekitar tapak.

2. Pendekatan Rancangan View Tapak



Gambar IV. 4 View Tapak Pasar Tradisional dengan Penataan Modern
(Sumber : Olah Desain, 1 Mei 2015)

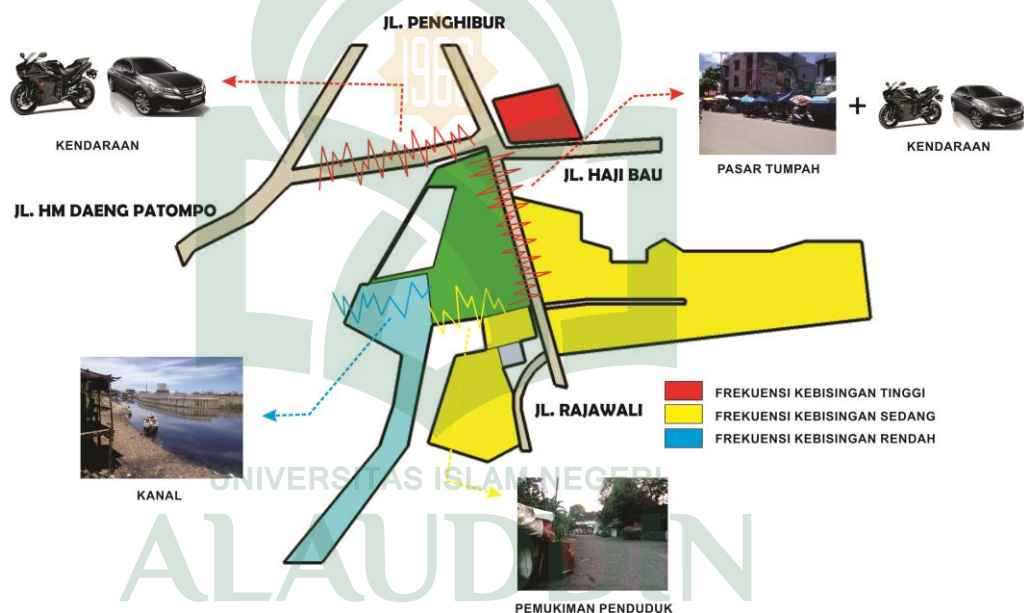
Lokasi pasar berada di Jalan Rajawali. Lokasi tapak cukup strategis karena berada dikawasan pemukiman padat penduduk dan kawasan

komersil. Sebelah utara berbatasan dengan jalan penghibur yang merupakan daerah komersil yang terdapat beberapa hotel dan pusat jajanan khas daerah, sebelah timur dan selatan berbatasan dengan pemukiman padat penduduk, sebelah barat berbatasan dengan RS. Siloam.

Pertimbangan pengambilan view mengarah ke timur atau depan yaitu :

- a. Vista dari dalam dan luar tapak merupakan pokok utama arah pandang bangunan
- b. View sunset Pantai Losari dimanfaatkan untuk zona *food court*
- c. Cahaya matahari pada tengah hari dapat mempengaruhi kondisi termal di dalam bangunan

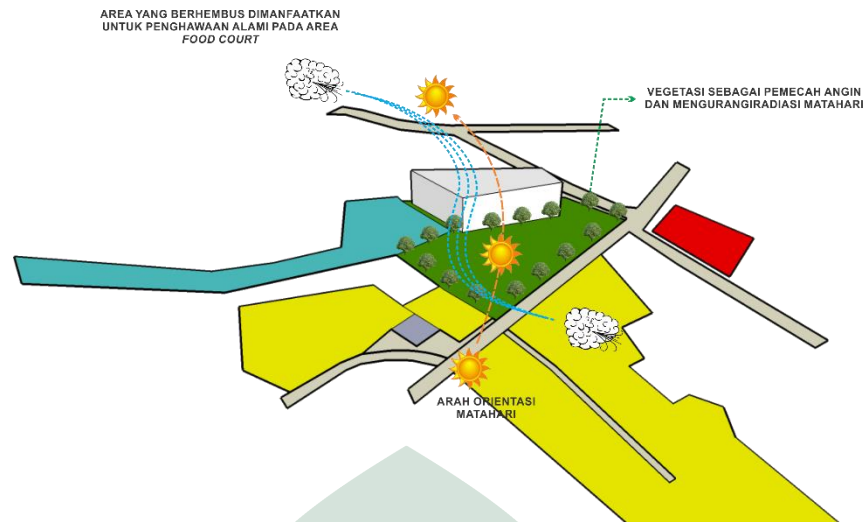
3. Pendekatan Antisipasi Terhadap Kebisingan (*noise*)



Gambar IV. 5 Kebisingan (*noise*)
(Sumber : Olah Desain, 1 Mei 2015)

Tingkat frekuensi kebisingan tinggi pada lokasi tapak dipengaruhi oleh pasar tumpah yang berada didepan tapak, frekuensi kebisingan sedang berasal dari Jalan Rajawali, Jalan HM. Daeng Patompo, pemukiman penduduk, dan ruko. Serta frekuensi kebisingan rendah berasal dari kanal. Maka solusi dari kendala tersebut yaitu memberi vegetasi sebagai *barrier* (pelindung) alami dan pembatas berupa dinding beton.

4. Pendekatan Orientasi Matahari dan Arah Angin

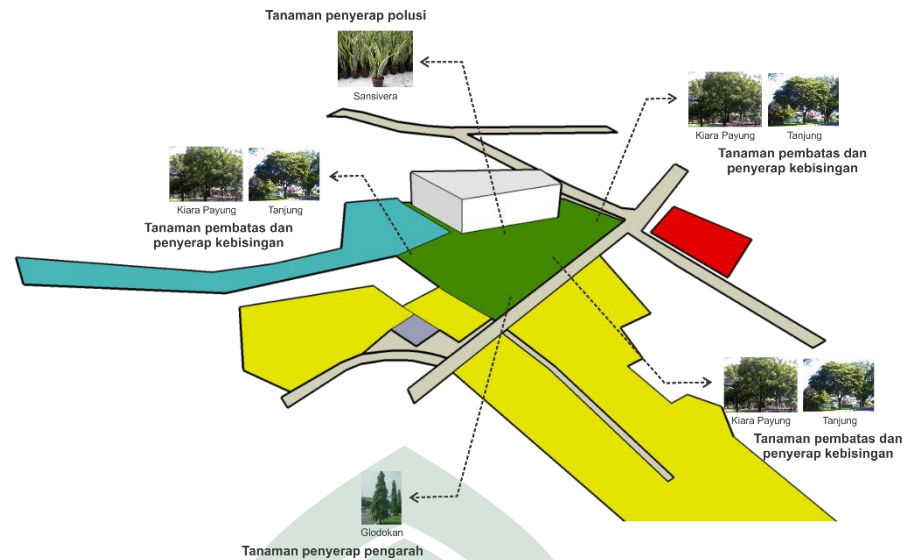


Gambar IV. 6 Orientasi Matahari dan Arah Angin
(Sumber : Olah Desain, 1 Mei 2015)

Orientasi matahari dan arah angin dapat mempengaruhi kenyamanan pengguna bangunan. Hal yang dapat dilakukan yaitu :

- Bangunan diarahkan menurut orientasi Timur-Barat dengan memaksimalkan bukaan pada bagian Utara/Selatan
- Dinding bangunan harus memberi perlindungan terhadap panas dan silau terutama dari sebelah timur. Daya serap panas dan tebalnya dinding harus sesuai dengan kebutuhan udara di dalam bangunan. Ruang yang memanfaatkan penyegaran udara secara alami dapat menghemat banyak energi.
- Bangunan dibuat sedemikian rupa sehingga dapat menggunakan penyegar udara dan memanfaatkan angin luar untuk membuat ruangan menjadi sejuk.

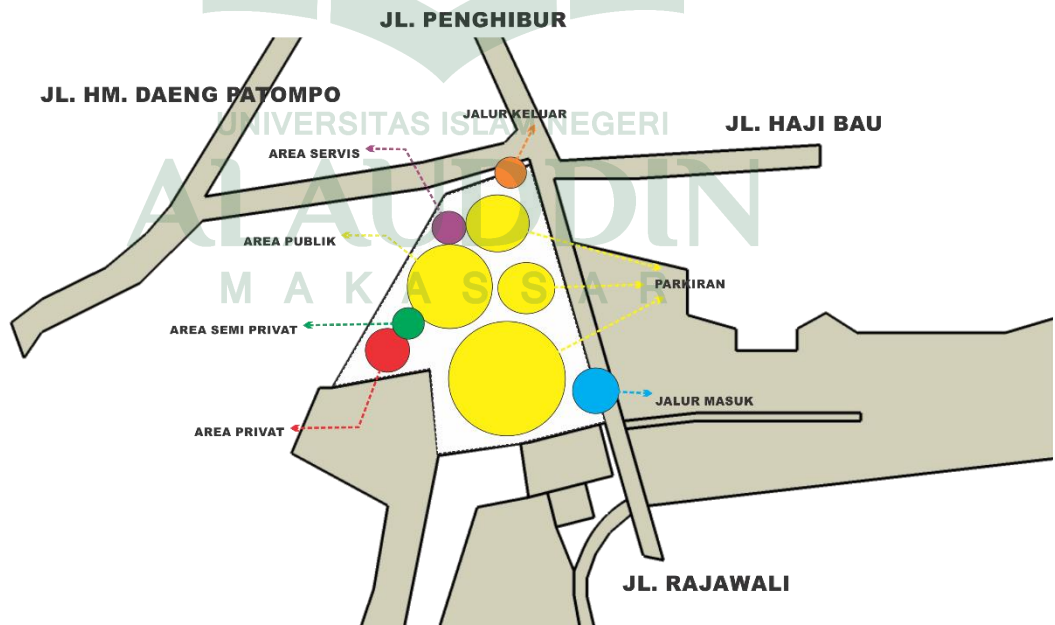
5. Pendekatan Vegetasi



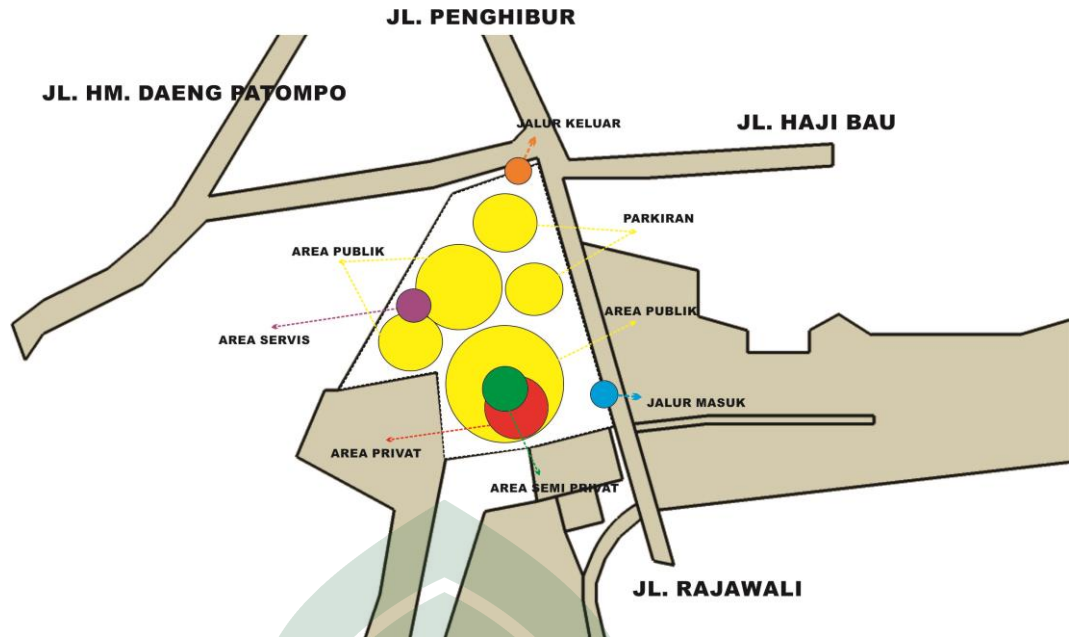
Gambar IV. 7 Rencana Vegetasi Tapak
(Sumber : Olah Desain, 2 Mei 2015)

Rencana vegetasi pada tapak pasar tradisional dengan penataan modern untuk mengurangi kebisingan (*noise*), polusi udara yang berasal dari kendaraan, pemecah angin dan pengarah jalan.

6. Pendekatan Zoning



Gambar IV. 8 Rencana Zoning Pasar Tradisional dengan Penataan Modern Alternatif 1
(Sumber : Olah Desain, 1 Mei 2015)

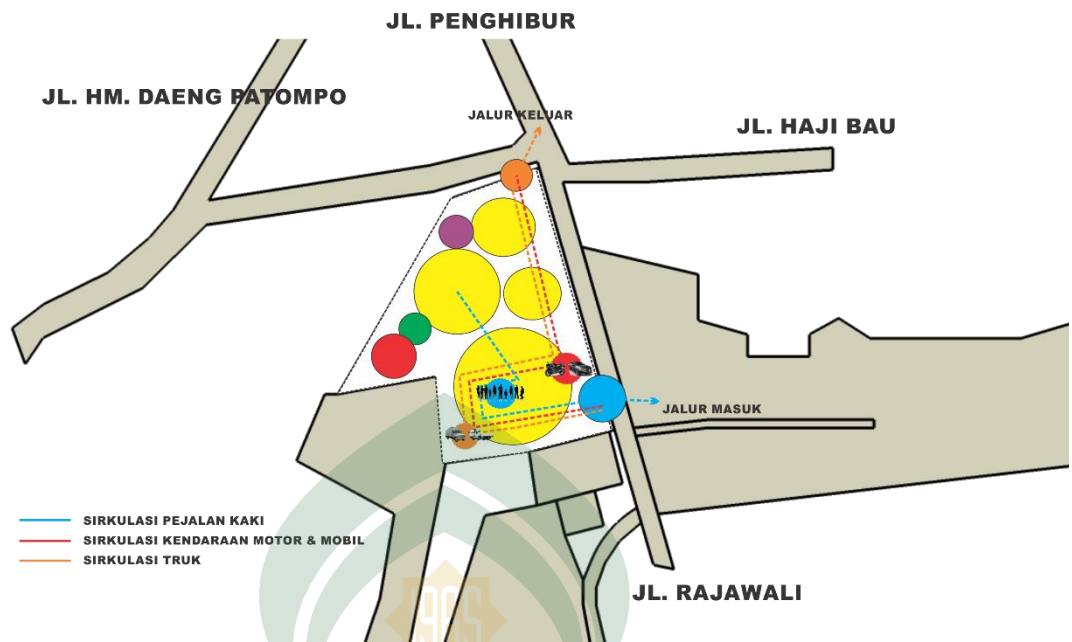


Gambar IV. 9 Rencana Zoning Pasar Tradisional dengan Penataan Modern Alternatif 2
(Sumber : Olah Desain, 1 Mei 2015)

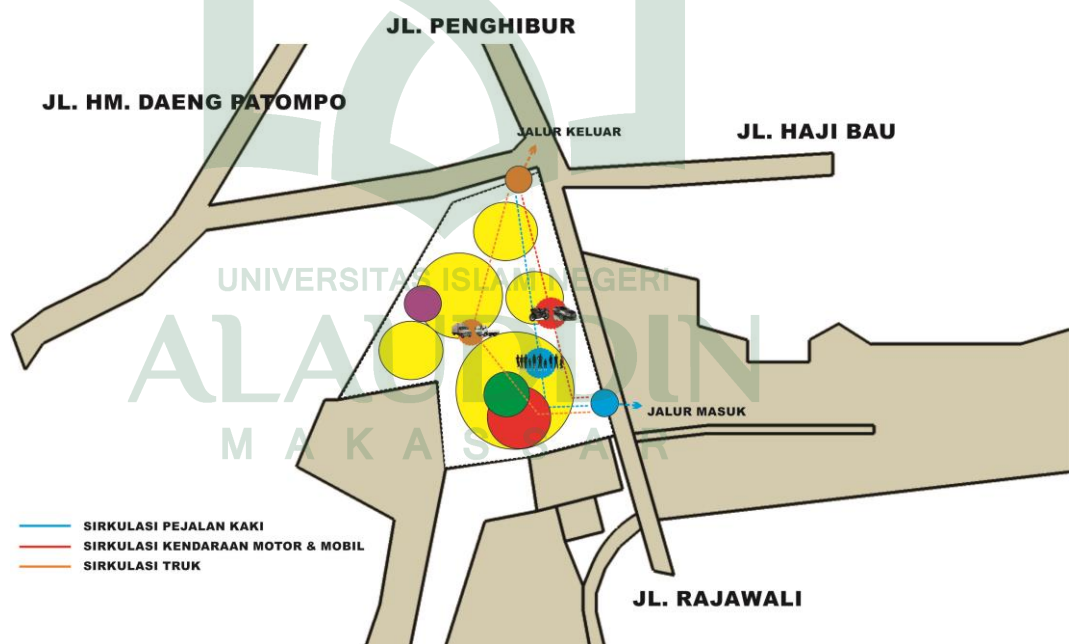
Rencana penzoningan pada pasar tradisional dengan penataan modern terbagi 3, yaitu zona publik, zona semi-publik dan zona privat. Zona publik (warna kuning) terdiri dari lahan parkir, ruang terbuka hijau, ruang bersantai tempat berjualan dan *food court* diletakkan pada zona yang mudah dicapai serta dekat dari jalan utama. Zona semi-publik (warna hijau) merupakan daerah ruang-ruang administrasi maupun ruang mengunggu diletakkan pada zona yang mempunyai tingkat kebisingan sedang. Zona privat (warna merah) yang merupakan area perkantoran diletakkan pada zona yang mempunyai tingkat kebisingan rendah. Zona servis (warna ungu) diletakkan pada zona yang mudah diakses oleh kendaraan sehingga mudah dalam proses *maintenance*.

7. Pendekatan Sirkulasi

a. Sirkulasi pada Tapak



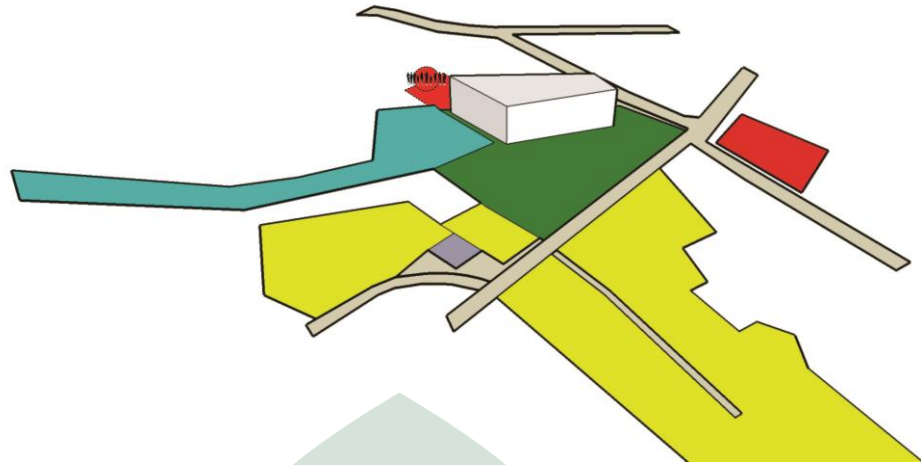
Gambar IV. 10 Rencana Sirkulasi Tapak Alternatif 1
(Sumber : Olah Desain, 2 Mei 2015)



Gambar IV. 11 Rencana Sirkulasi Tapak Alternatif 2
(Sumber : Olah Desain, 2 Mei 2015)

Sirkulasi menuju tapak pasar dengan kendaraan dan berjalan kaki dapat ditempuh melalui pintu masuk utama (*entrance*) yaitu dari Jalan Rajawali dan pintu keluar (*exit*) melalui Jalan HM. Daeng Patompo

8. Pendekatan dalam Mengantisipasi Pasar Tumpah



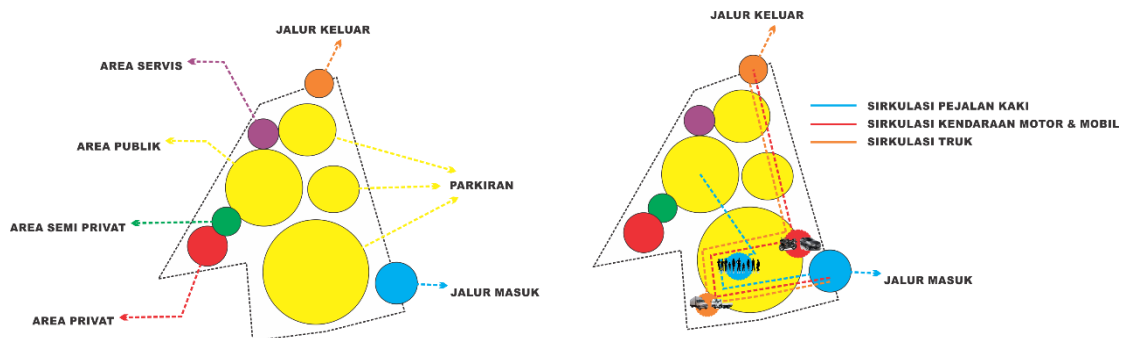
Gambar IV. 12 Pendekatan dalam Mengantisipasi Pasar Tumpah
(Sumber : Olah Desain, 20 Juni 2015)

Berdasarkan perhitungan jumlah pedagang yang berada di lokasi diharapkan dapat memenuhi seluruh pedagang tersebut sehingga tidak ada lagi pedagang yang menjajakan dagangannya diluar bangunan pasar. Adapun cara mengantisipasi pasar tumpah yang suatu saat terjadi ketika menjelang perayaan hari-hari raya seperti tahun baru, hari raya Idul Fitri dan Hari Raya Idul adha dan sebagainya, disediakan tempat dibelakang bangunan utama agar tidak mengganggu pandangan langsung ke bangunan utama serta tidak mengganggu sirkulasi utama menuju bangunan pasar.

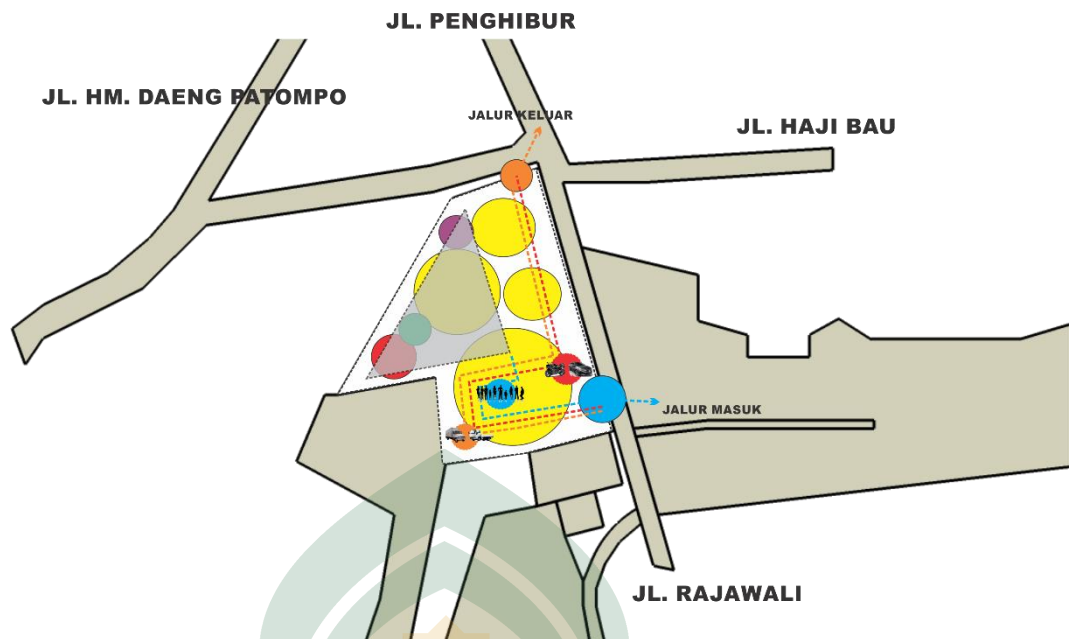
B. Pendekatan Bentuk, Material dan Sistem Struktur Bangunan

1. Pendekatan Bentuk Bangunan

a. Alternatif 1

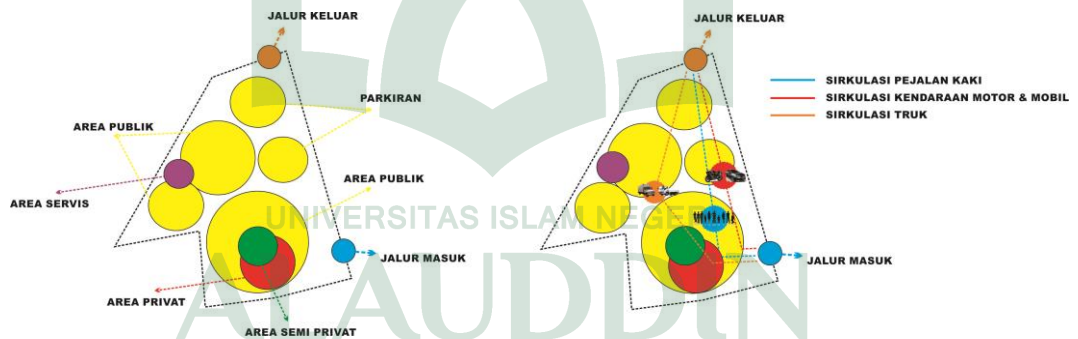


Gambar IV. 13 Pendekatan Zoning dan Pendekatan Sirkulasi Alternatif 1
(Sumber : Olah Desain, 3 Mei 2015)

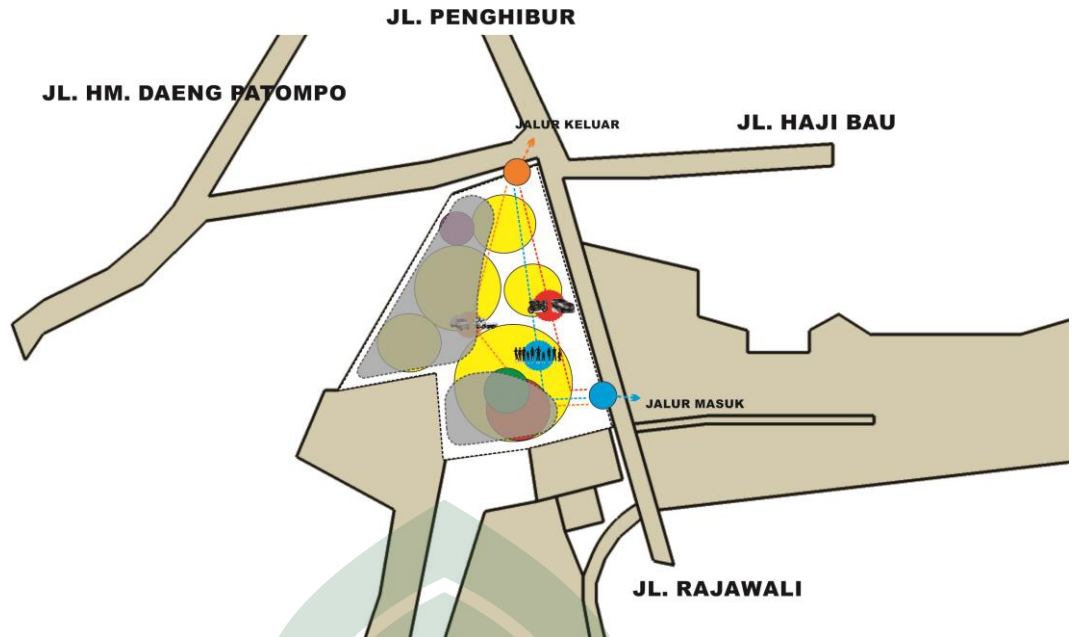


Gambar IV. 14 Penggabungan Pendekatan Zoning dan Pendekatan Sirkulasi Alternatif 1
(Sumber : Olah Desain, 3 Mei 2015)

b. Alternatif 2



Gambar IV. 15 Pendekatan Zoning dan Pendekatan Sirkulasi Alternatif 2
(Sumber : Olah Desain, 3 Mei 2015)

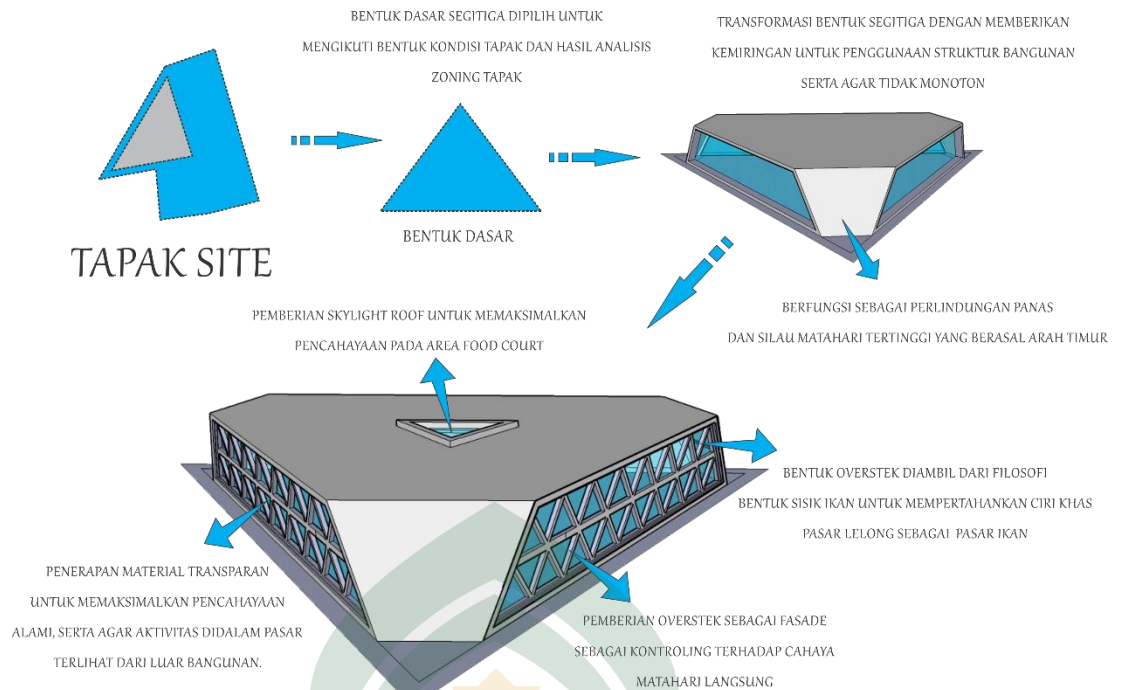


Gambar IV. 16 Penggabungan Pendekatan Zoning dan Pendekatan Sirkulasi Alternatif 2
(Sumber : Olah Desain, 3 Mei 2015)

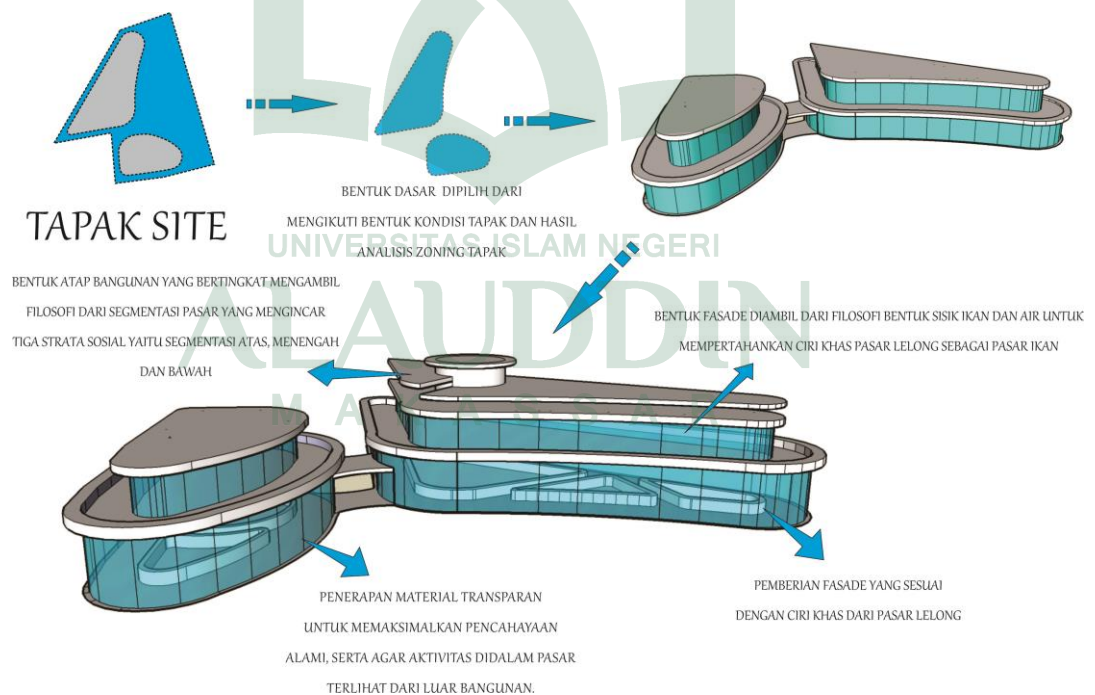
Filosofi bentuk dari bangunan didasarkan pada beberapa pertimbangan antara lain :

- 1) Bentuk yang sesuai dari fungsi bangunan dan kegiatan yang akan berlangsung
- 2) Bentuk dasar bangunan mengikuti bentuk kondisi tapak
- 3) Bentuk dasar bangunan diambil dari hasil analisis zoning tapak dan sirkulasi tapak.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
M A K A S S A R

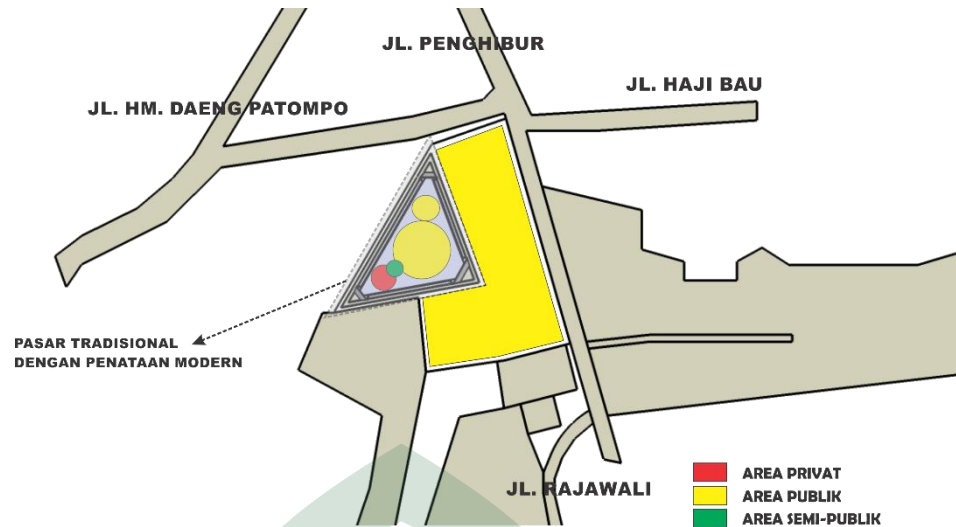


Gambar IV. 17 Konsep Bentuk Alternatif 1
(Sumber : Olah Desain, 3 Mei 2015)

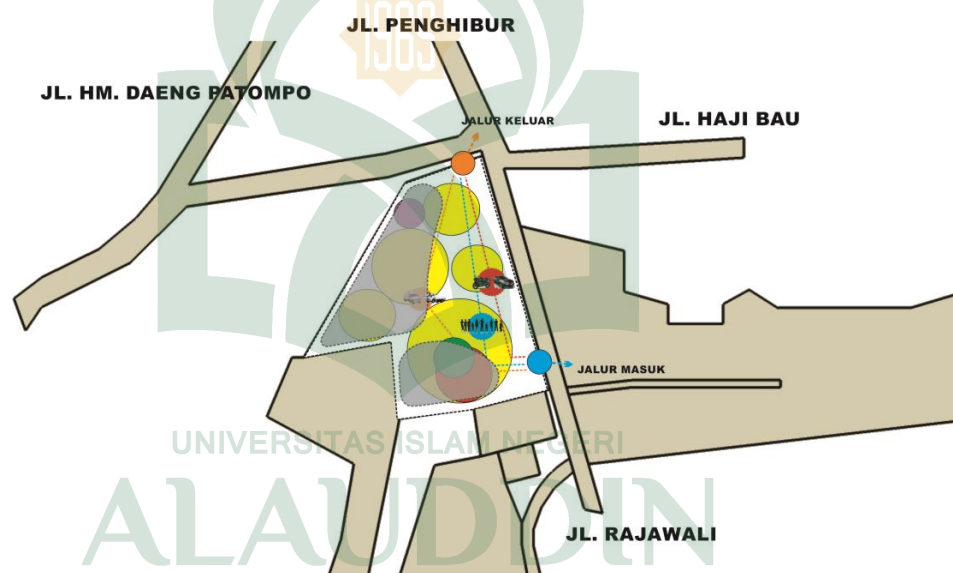


Gambar IV. 18 Konsep Bentuk Alternatif 2
(Sumber : Olah Desain, 3 Mei 2015)

a. Zoning dalam bangunan



Gambar IV. 19 Zoning dalam Bangunan pada Bentuk Alternatif 1
(Sumber : Olah Desain, 3 Mei 2015)

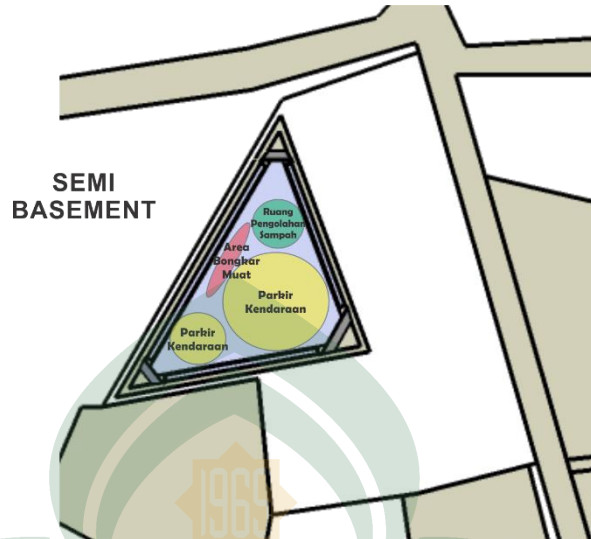


Gambar IV. 20 Zoning dalam Bangunan pada Bentuk Alternatif 2
(Sumber : Olah Desain, 3 Mei 2015)

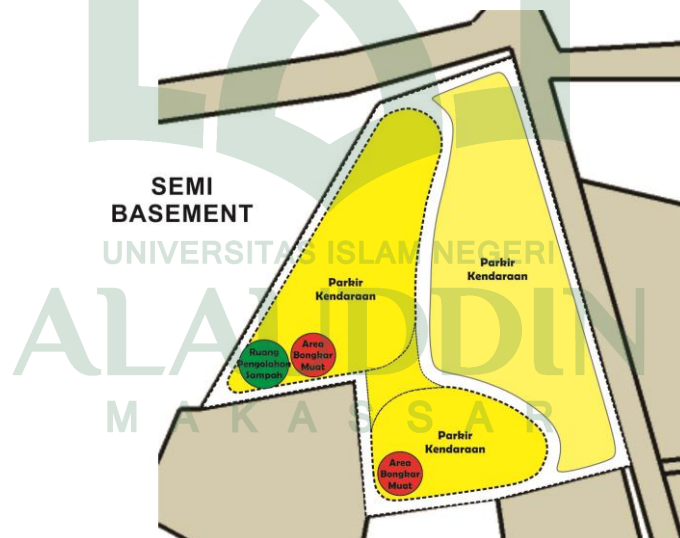
Rencana penzoningan dalam bangunan pasar tradisional dengan penataan modern terbagi 3, yaitu zona publik, zona semi-publik dan zona privat. Zona publik (warna kuning) terdiri tempat berjualan dan *food court* diletakkan pada zona yang mudah dicapai dari tempat parkir. Zona semi-publik (warna hijau) merupakan daerah ruang-ruang administrasi maupun ruang mengunggu diletakkan pada zona yang mempunyai tingkat kebisingan sedang. Zona privat (warna merah) yang merupakan area

perkantoran diletakkan pada zona yang mempunyai tingkat kebisingan rendah.

b. Sirkulasi pada bangunan



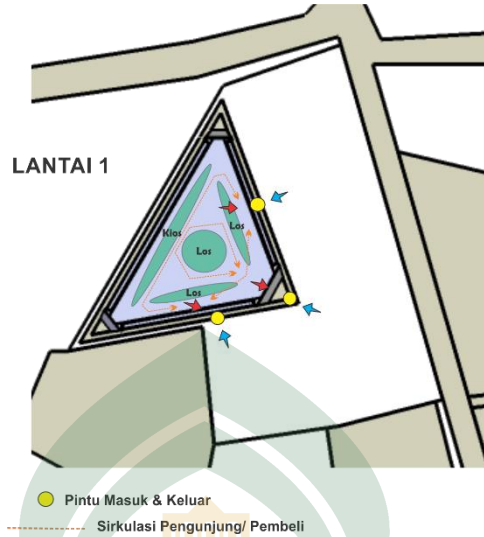
Gambar IV. 21 Sketsa Semi Basement pada Bentuk Alternatif 1
(Sumber : Olah Desain, 20 Juni 2015)



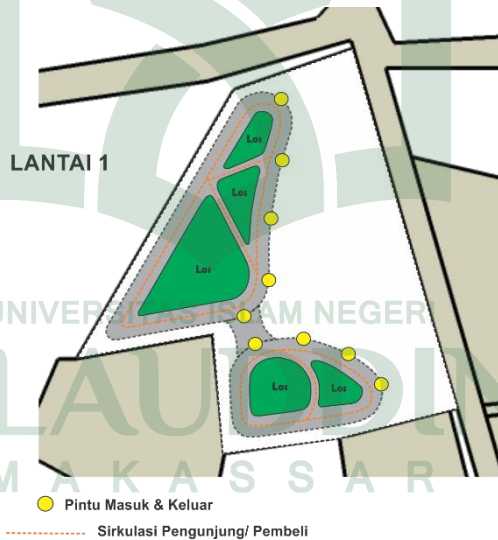
Gambar IV. 22 Sketsa Semi Basement pada Bentuk Alternatif 2
(Sumber : Olah Desain, 20 Juni 2015)

Pada area Semi Basement digunakan untuk beberapa fungsi yaitu sebagai area parkir kendaraan, area bongkar muat serta area untuk pengolahan sampah. Pada area yang berwarna kuning digunakan sebagai area parkir kendaraan pengunjung, pedagang, dan pengelola

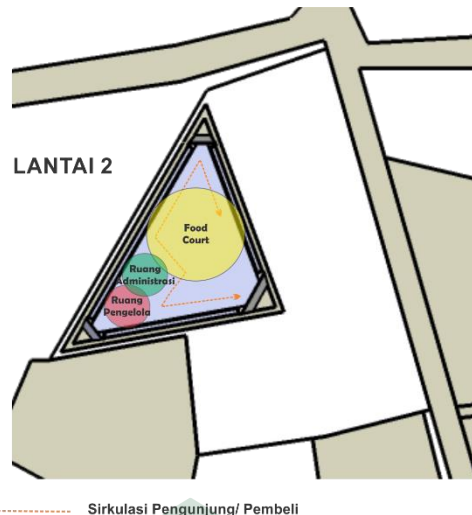
bangunan pasar. Pada area yang berwarna merah digunakan sebagai area untuk proses *loading – unloading* (bongkar muat) barang. Serta pada area yang berwarna hijau di fungsikan untuk ruang pengolahan sampah.



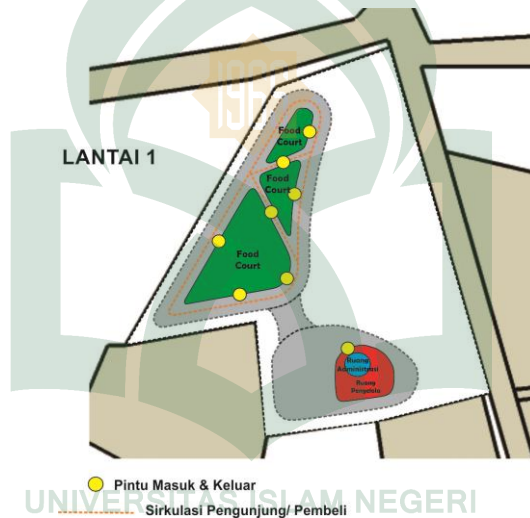
Gambar IV. 23 Sketsa Denah Lantai 1 pada Bentuk Alternatif 1
(Sumber : Olah Desain, 2 Mei 2015)



Gambar IV. 24 Sketsa Denah Lantai 1 pada Bentuk Alternatif 2
(Sumber : Olah Desain, 2 Mei 2015)



Gambar IV. 25 Sketsa Denah Lantai 2 pada Bentuk Alternatif 2
(Sumber : Olah Desain, 2 Mei 2015)

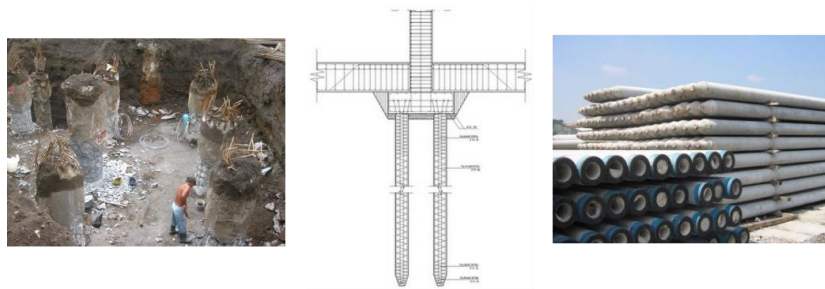


Gambar IV. 26 Sketsa Denah Lantai 2 pada Bentuk Alternatif 2
(Sumber : Olah Desain, 2 Mei 2015)

Perencanaan sirkulasi pada bangunan akan memperhatikan alur atau *flow* sehingga setiap los dan kios bisa dilewati oleh pengunjung/pembeli. Pada lantai 1 digunakan sebagai tempat jual beli kebutuhan pangan. Sedangkan di lantai 2 digunakan sebagai area *food court* dan area ruang pengelola.

2. Analisis sistem struktur bangunan dan material

a. *Sub* struktur

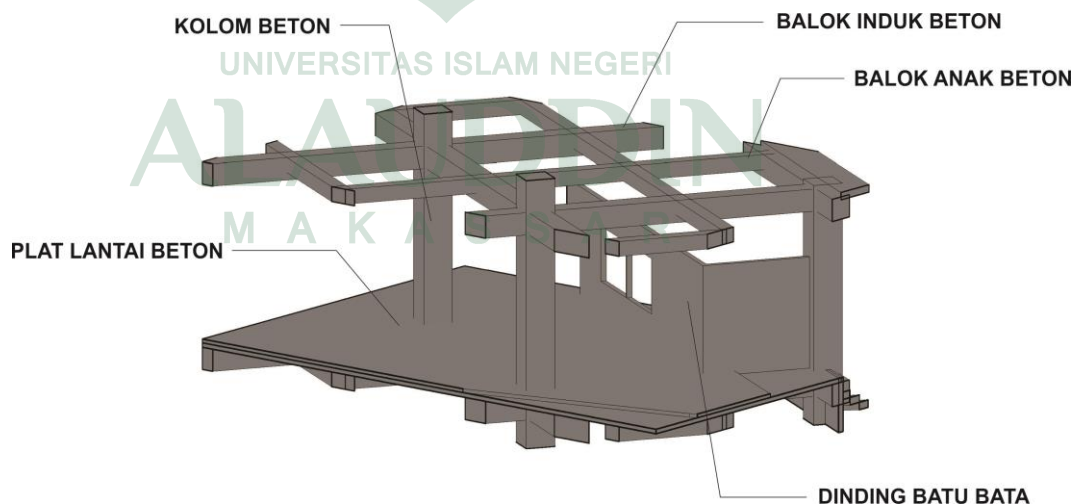


PONDASI TIANG PANCANG

Gambar IV. 27 Sketsa Sub Struktur
(Sumber : Olah Desain, 4 Mei 2015)

Sub struktur bangunan akan memakai konstruksi pondasi tiang pancang. Pondasi tiang pancang adalah suatu konstruksi pondasi yang mampu menahan gaya orthogonal ke sumbu tiang dengan jalan menyerap lenturan. Pondasi tiang pancang dibuat menjadi satu kesatuan yang monolit dengan menyatukan pangkal tiang pancang yang terdapat di bawah konstruksi dengan tumpuan pondasi.

b. *Middle* struktur



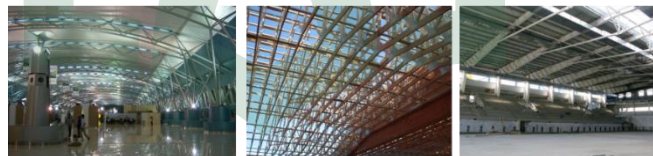
Gambar IV. 28 Sketsa Middle Struktur
(Sumber : Olah Desain, 4 Mei 2015)



Gambar IV. 29 Sketsa Middle Struktur
(Sumber : Olah Desain, 4 Mei 2015)

Struktur utama bangunan yaitu kolom beton. Untuk dinding bangunan didominasi dengan material kaca yang mampu meminimalisir transfer panas kedalam bangunan, kaca ini juga berfungsi sebagai fasad bangunan sedangkan untuk ruangan pada dalam bangunan tetap menggunakan pasangan batu bata. Selain itu, pada sisi bangunan diberi *over stage* yang berfungsi untuk meminimalisir cahaya matahari langsung kedalam bangunan. Sedangkan untuk lantai bangunan akan digunakan material keramik.

c. *Upper* struktur



BENTANG LEBAR RANGKA BAJA

Gambar IV. 30 Sketsa Up Struktur
(Sumber : Olah Desain, 4 Mei 2015)

Untuk perencanaan struktur atas (*upper* struktur) akan menggunakan struktur bentang lebar untuk mendapatkan ruang bebas kolom yang cukup besar. Jenis struktur bentang lebar yang akan digunakan yakni struktur rangka batang. Rangka batang adalah susunan elemen-elemen linier yang membentuk segitiga atau kombinasi segitiga, sehingga menjadi bentuk rangka yang tidak dapat berubah bentuk diberi beban eksternal tanpa adanya perubahan bentuk pada satu atau lebih batangnya. Setiap elemen tersebut dianggap tergabung pada titik hubungannya dengan sambungan sendi. Sedangkan batang-batang

tersebut dihubungkan sedemikian rupa sehingga beban dan reaksi hanya terjadi pada titik hubung.

C. Analisis Sistem Utilitas Bangunan

1. *System Fire Protection*



Gambar IV. 31 System Fire Protection
(Sumber : Olah Desain, 5 Mei 2015)

System Fire Protection atau disebut juga dengan *System Fire Alarm* (Sistem Pengindra Api) adalah suatu sistem terintegrasi yang di desain untuk mendeteksi adanya gejala kebakaran, untuk kemudian memberi peringatan (warning) dalam sistem evakuasi dan ditindaklanjuti secara otomatis maupun manual dengan sistem instalasi pemadam kebakaran (*system fire alarm*).

Penggunaan ini berfungsi untuk memberi peringatan kepada penggunaan bangunan pada saat terjadinya kebakaran supaya pengguna bangunan segera menyelamatkan diri.

2. Sistem Pencahayaan



Gambar IV. 32 Sistem Pencahayaan
(Sumber : Olah Desain, 5 Mei 2015)

Penggunaan dinding dari material kaca akan membantu dalam memaksimalkan pemanfaatan cahaya matahari. Adapun penggunaan material kaca yang digunakan yaitu kaca stopsol yang memberikan perlindungan yang bagus dari panas matahari dengan cara merefleksikan kembali panas yang datang dari matahari sehingga tidak merusak barang dagangan yang ada di dalam bangunan.

Sementara untuk pencahayaan buatan yang digunakan yaitu menggunakan lampu TL pada area lapak-lapak dagangan dan area *food court*. Sedangkan untuk lampu LED digunakan pada area kantor pengelola, administrasi dan lavatory.

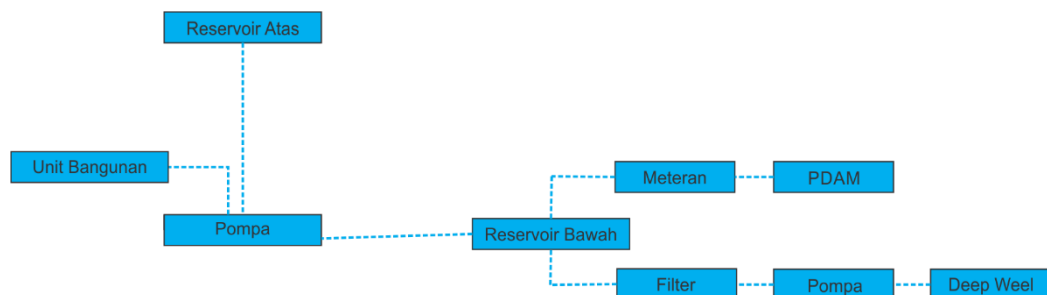
3. Sistem Penghawaan



Gambar IV. 33 Sistem Penghawaan
(Sumber : Olah Desain, 5 Mei 2015)

Penghawaan alami yang digunakan pada bangunan ini yaitu memaksimalkan bukaan untuk aliran udara dari selatan ke utara. Sementara untuk penghawaan alami digunakan AC Split pada area kantor pengelola dan administrasi.

4. Jaringan Air Bersih

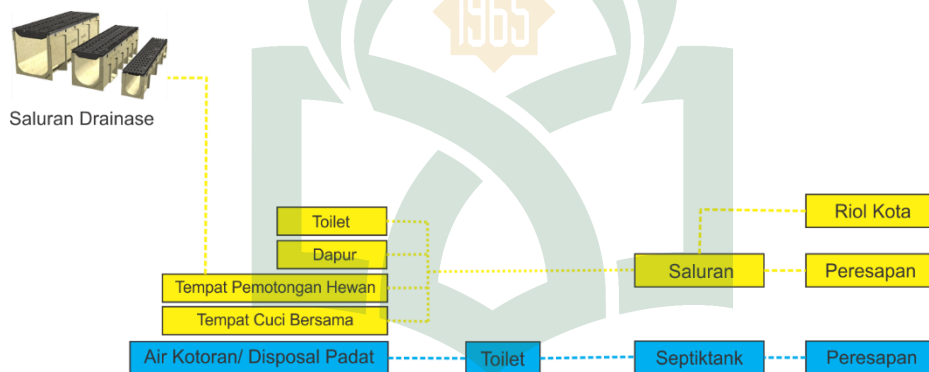


Gambar IV. 34 Jaringan Air Bersih
(Sumber : Olah Desain, 6 Mei 2015)

Jaringan air bersih yang direncanakan untuk pasar tradisional dengan penataan modern yaitu sumber air bersih berasal dari PDAM dan pembuatan sumur bor yang dilengkapi pompa *deep weel*.

Sumber distribusi air bersih bersumber dari PDAM, sedangkan untuk alternatifnya digunakan *deep weel* dengan pengolahan terlebih dahulu. Air dari PDAM di reservoir bawah dipompa ke bak penampungan yang ada di atas (*tower tank*). tower air diletakkan di luar bangunan yang mudah diakses mobil PDAM. Air yang berada di *tower tank* disalurkan kesetiap lantai dengan mesin pompa sehingga jumlah air dapat dimaksimalkan. Adapun penggunaan kran otomatis selain sebagai sistem yang modern, penggunaan kran otomatis ini juga berfungsi untuk menghemat penggunaan air.

5. Jaringan Air Kotor

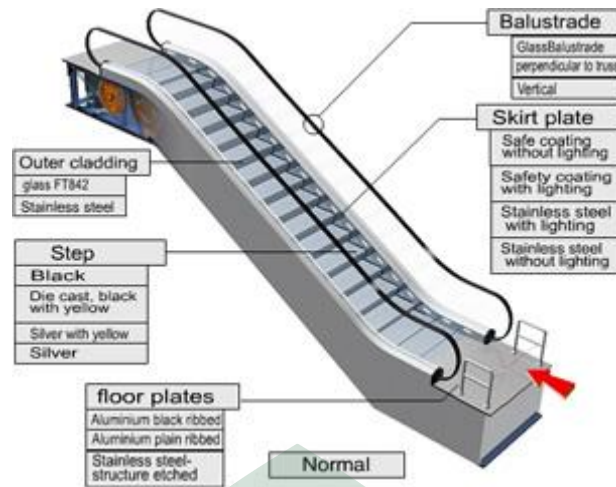


Gambar IV. 35 Jaringan Air Kotor
(Sumber : Olah Desain, 6 Mei 2015)

Untuk kotoran padat dan cair yang berasal dari lavatory dialirkan pada saluran tertutup ke septictank kemudian ke bak peresapan.

Pembuangan air bekas cucian, air bekas pembersihan pada ruang penjualan disalurkan melalui saluran semi terbuka yang mudah dibersihkan dan selanjutnya ke roil kota.

6. Jaringan Transportasi Vertikal



Gambar IV. 36 Jaringan Transportasi Vertikal

(Sumber : Olah Desain, 6 Mei 2015)

Digunakan untuk memperlancar aksesibilitas manusia dan barang didalam bangunan yaitu *Escalator* .

7. Jaringan Sampah



Gambar IV. 37 Jaringan Sampah

(Sumber : Olah Desain, 6 Mei 2015)

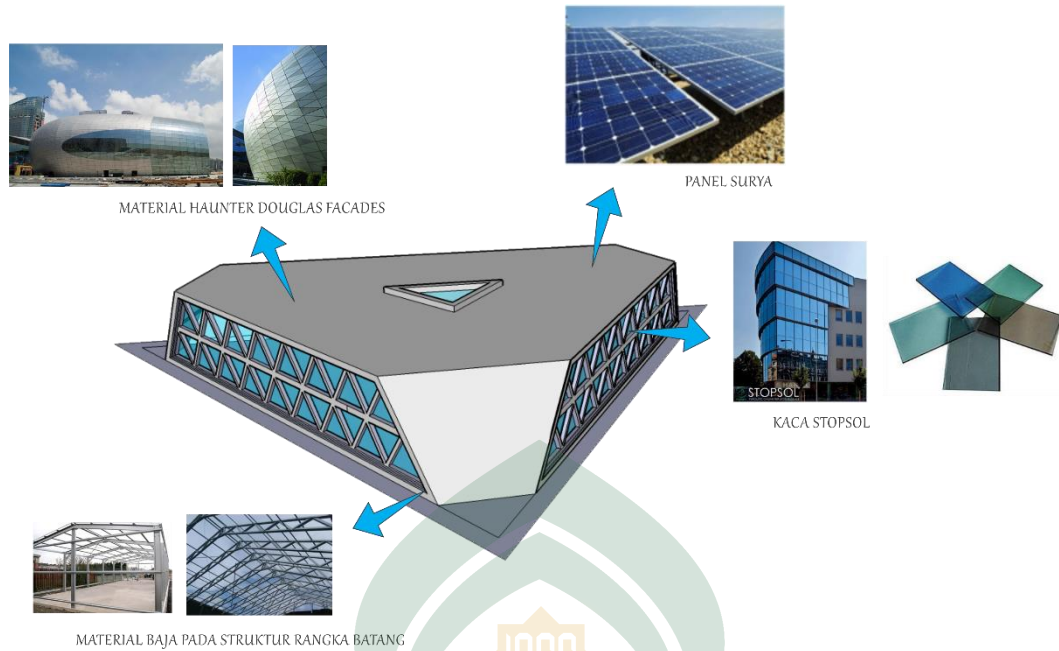
Menerapkan pengelolaan sampah, yaitu adanya pemisahan antara sampah organic-anorganik yang tersedia di setiap blok ruang pasar baik di dalam bangunan atau di luar bangunan kemudian diangkut ke TPS untuk diolah menjadi pupuk, barang daur ulang, dan sisanya diangkut ke TPA.



Gambar IV. 38 Jaringan Sampah
(Sumber : Olah Desain, 22 Juni 2015)

Untuk penanggulangan sampah pada pasar dilakukan pengolahan untuk memanfaatkan sampah-sampah tersebut. Ada tiga proses yang bisa dilakukan dalam penanggulangan tersebut yaitu pengolahan secara komposting. Sampah organik seperti daun gugur, sampah dari sisa sayuran, dan jenis sampah organik lainnya bisa diolah menjadi pupuk kompos, yang tentunya akan memberi manfaat yang lebih. Untuk sampah anorganik yang biasanya dalam bentuk plastik, kaleng karet, logam, besi dan bahan lainnya, bisa didaur ulang untuk menjadi barang baru lagi seperti kerajinan tangan. Sementara sampah yang tidak bisa didaur ulang akan diproses melalui mesin insenerator.

D. Penerapan Konsep Arsitektur Modern



Gambar IV. 39 Penerapan Material Modern pada Bentuk Bangunan Alternatif 1
(Sumber : Olah Desain, 8 Mei 2015)



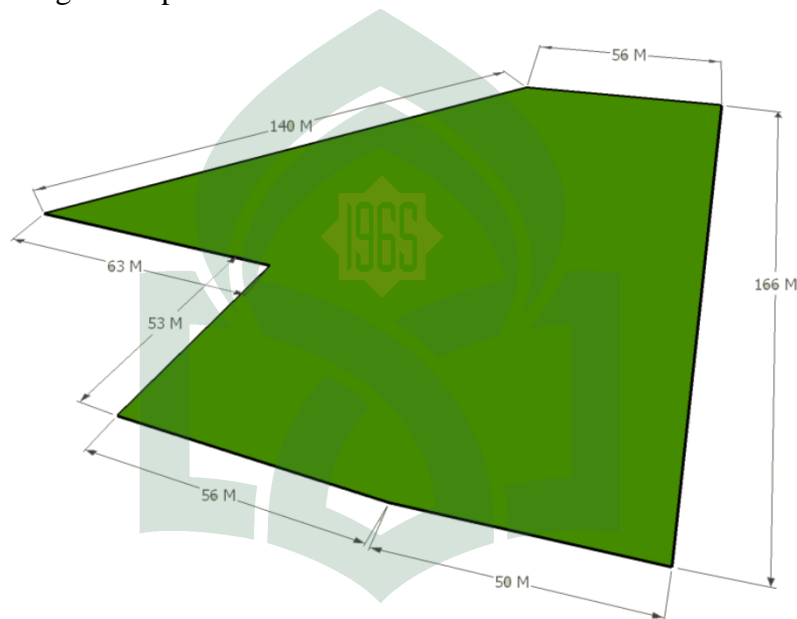
Gambar IV. 40 Penerapan Material Modern pada Bentuk Bangunan Alternatif 2
(Sumber : Olah Desain, 8 Mei 2015)

BAB V

TRANSFORMASI KONSEP

A. Lokasi Dan Tapak

Proyek ini membahas tentang Pasar Tradisional dengan Penataan Modern. Proyek ini berlokasi di kota Makassar tepatnya di Pasar Lelong yaitu di jalan Rajawali yang berbatasan langsung dengan jalan Haji Bau, jalan Penghibur, dan jalan HM. Daeng Patompo.



Gambar V. 1 Lokasi dan Luas Site
Sumber : Olah Desain, 2015

B. Konsep Tata Massa

1. Tata Massa

Building coverage ratio sebesar 30 : 70. Dimana lahan yang terbangun sebagai lantai dasar bangunan sebesar 30% dari luas tapak. Dan luas lahan yang tidak terbangun sebesar 70% sebagai *open space* termasuk area parker, jalan, taman, kafetaria.

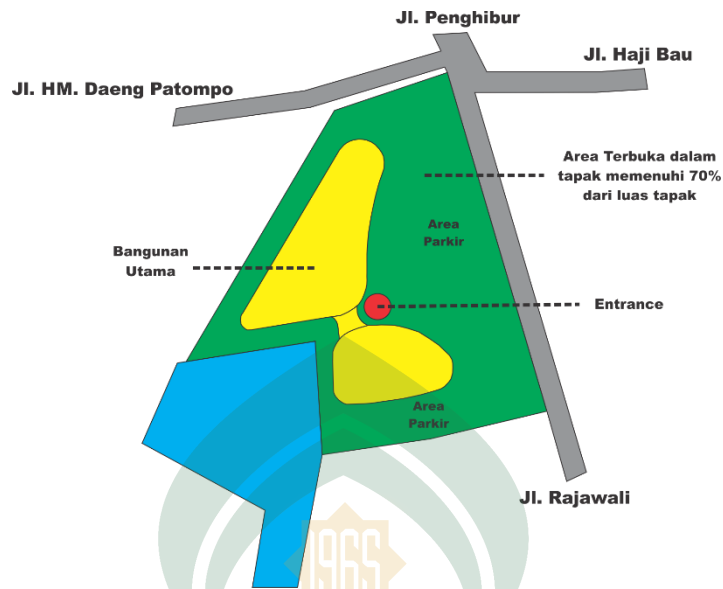
$$\text{Luas lahan} = 16657 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{Luas ruang terbuka + parkir} &= 70\% \\ &= 70\% \times 16657 \\ &= 11657 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Bangunan 30%

$$= 30\% \times 16657$$

$$= 4997 \text{ m}^2$$

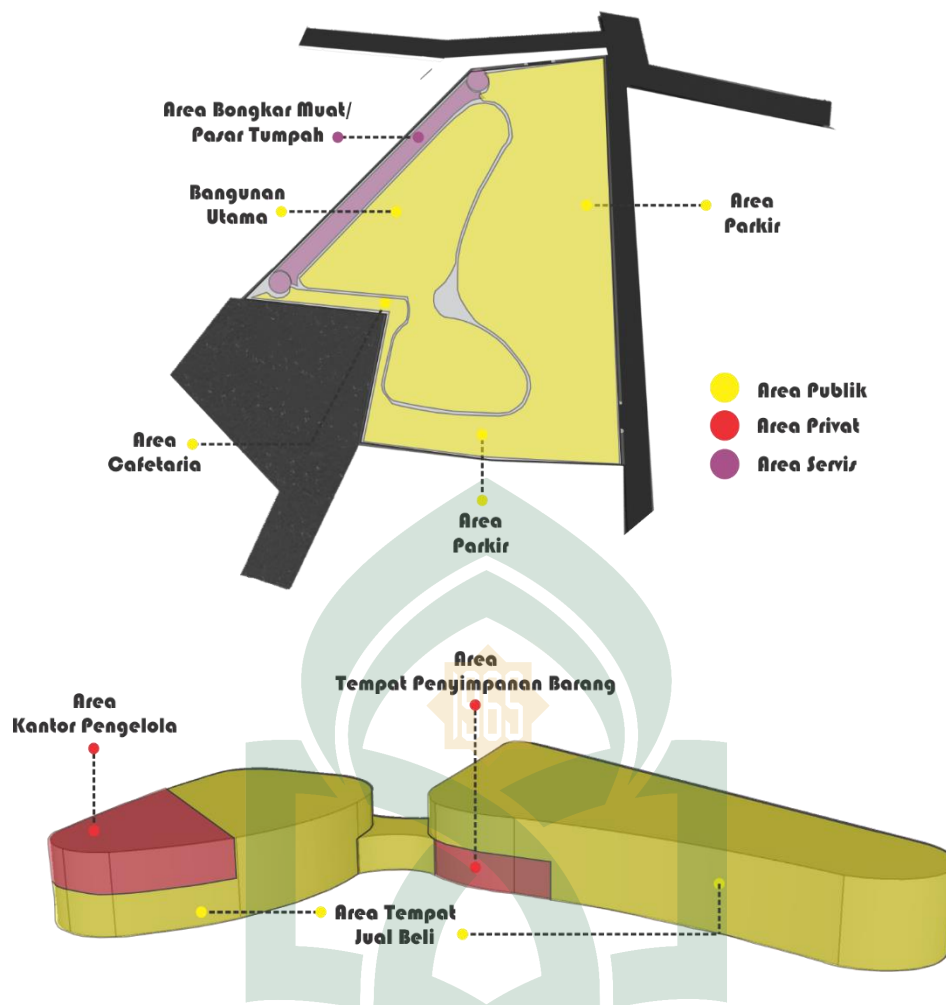


Gambar V. 2. Konsep Tata Massa
Sumber : Olah Desain, 2015

Penggunaan 30% lahan untuk bangunan efektif untuk menyediakan banyak ruang terbuka dalam tapak yang dapat memberikan keleluasaan untuk menempatkan bangunan di tengah tapak sehingga semua sisi bangunan dapat memperoleh akses view kelilingan sekitar.

2. Zoning

Konsep zoning dibagi menjadi 2 yaitu zoning horizontal (tapak) dan zoning vertikal (bangunan).



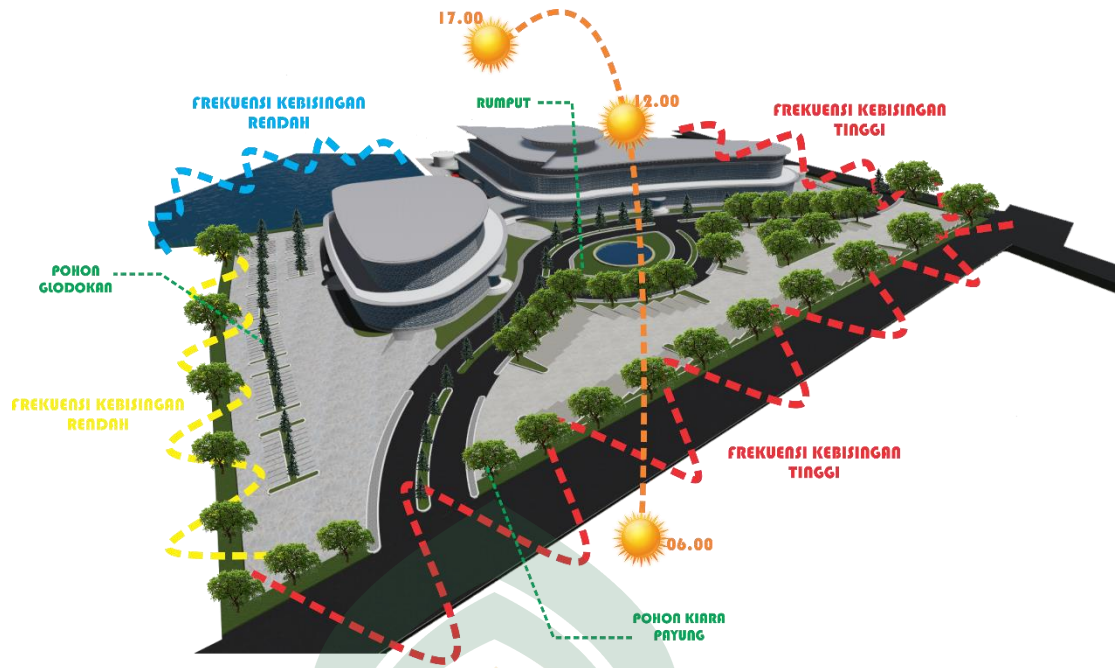
Gambar V. 3 Konsep Zoning
Sumber : Olah Desain, 2015

3. Vegetasi dan Kebisingan

Peningkatan vegetasi sangat dibutuhkan pada tapak untuk menjaga kondisi tanah, lingkungan tapak serta mengurangi kebisingan dan polusi udara dari kendaraan.



Gambar V. 4 Vegetasi
Sumber : Olah Desain, 2015

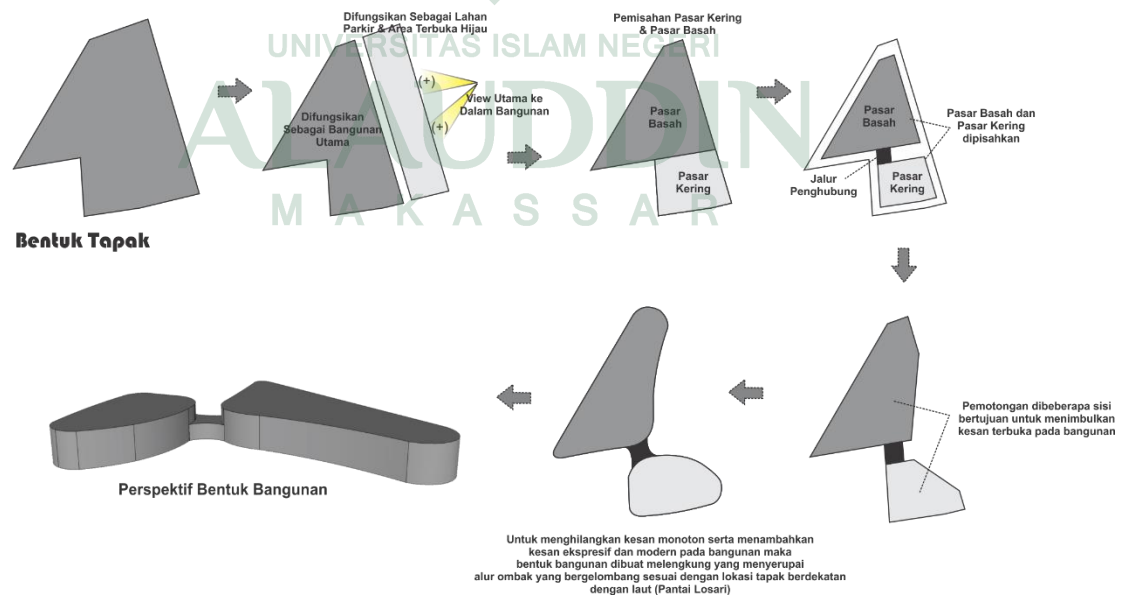


Gambar V. 5 Penataan vegetasi pada tapak
Sumber : Olah Desain, 2015

C. Konsep Bentuk

1. Bentuk Bangunan

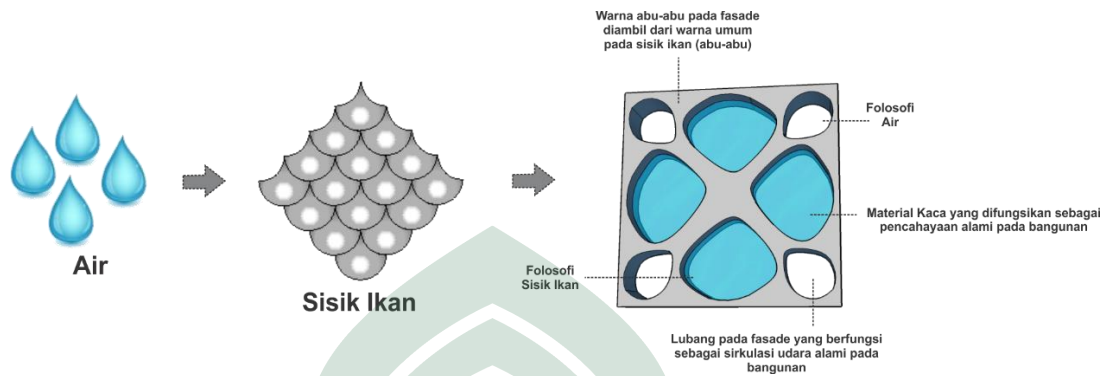
Konsep bentuk bangunan mengikuti kondisi tapak serta hasil dari pengolahan tapak dan pengolahan zoning.



Gambar V. 6. Konsep Bentuk
Sumber : Olah Desain, 2015

2. Bentuk Fasad

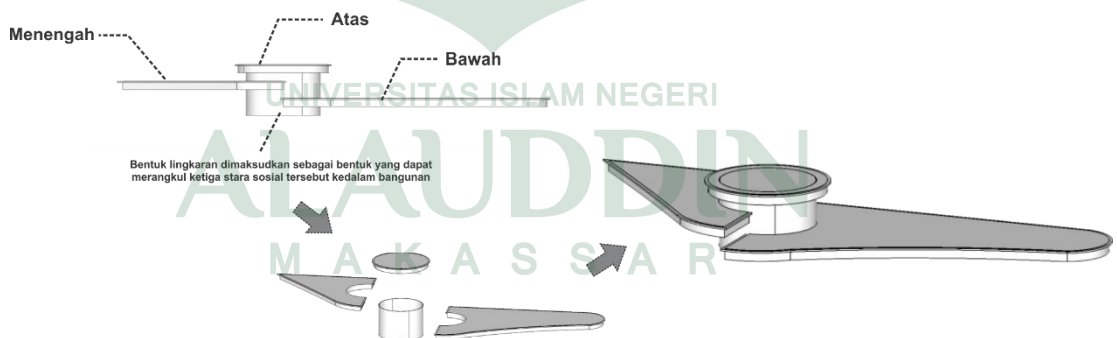
Fasade Bangunan diambil dari filosofi ikan dan air untuk mempertahankan ciri khas dari tapak yang terpilih (Pasar Lelong). Pemilihan material Fasade juga memperhatikan bahan yang bisa disesuaikan dengan bentuk fasade serta dapat digunakan sebagai pemanfaatan penghawaan alami pada bangunan.



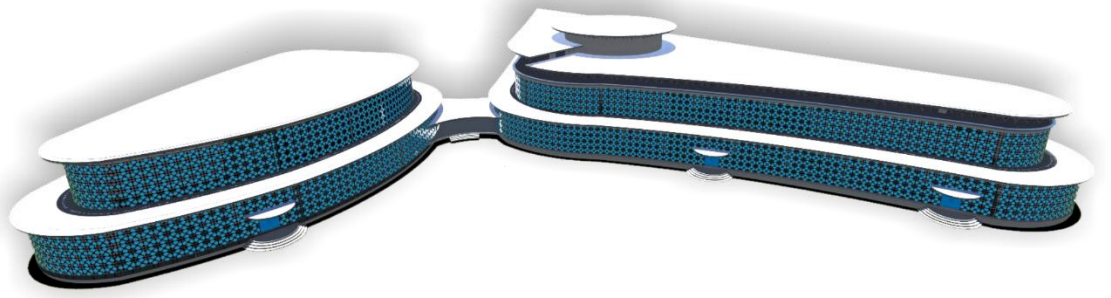
Gambar V. 7 Konsep Bentuk Fasade
Sumber : Olah Desain, 2015

3. Bentuk Atap

Bentuk atap bangunan tetap mengikuti bentuk dasar bangunan tetapi dimodifikasi dengan melakukan perbedaan tingkat elevasi. Adapun tingkat elevasi atap bangunan pasar diambil dari filosofi segmentasi pasar yang mengincar tiga strata sosial yaitu segmentasi atas, menengah dan bawah.

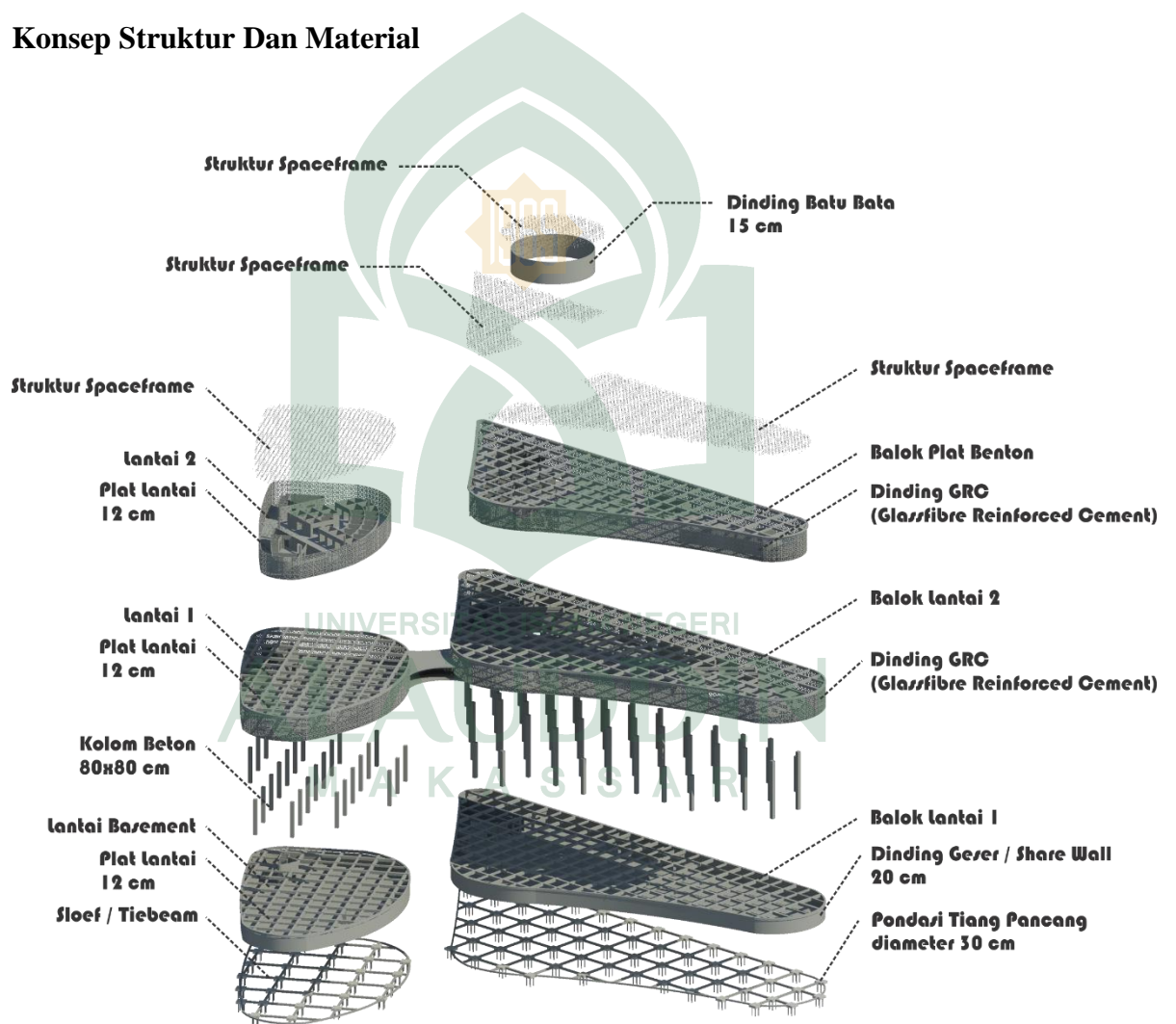


Gambar V. 8 Konsep Bentuk Atap
Sumber : Olah Desain, 2015

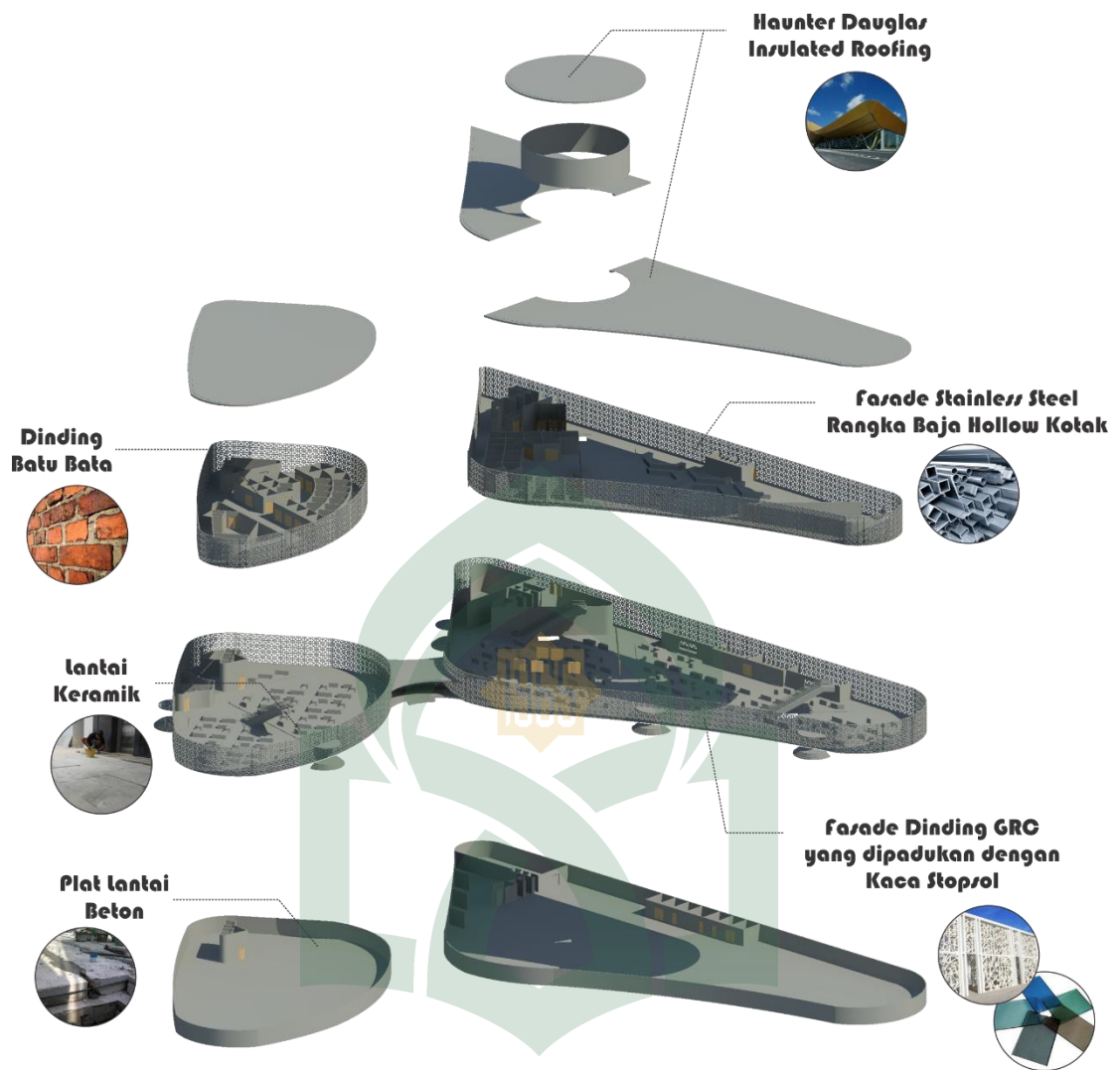


Gambar V. 9 Output Konsep Bangunan
Sumber : Olah Desain, 2015

D. Konsep Struktur Dan Material



Gambar V. 10 Konsep Struktur Bangunan
Sumber : Olah Desain, 2015



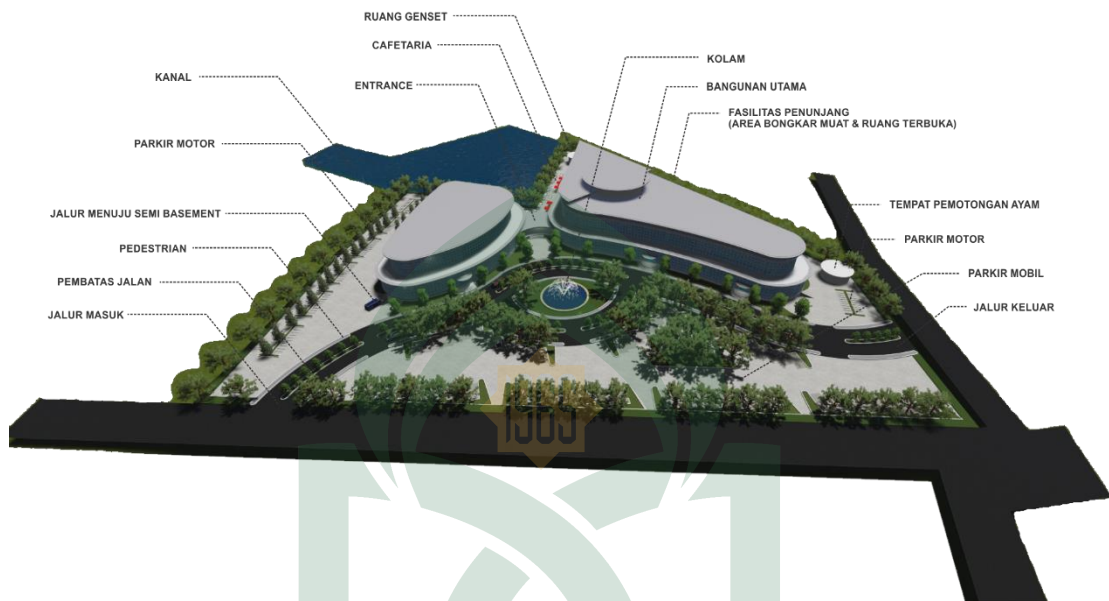
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

Gambar V. 11 Konsep Material Bangunan
 Sumber : Olah Desain, 2015
 ALAUDDIN
 MAKASSAR

BAB VI

APLIKASI DESAIN

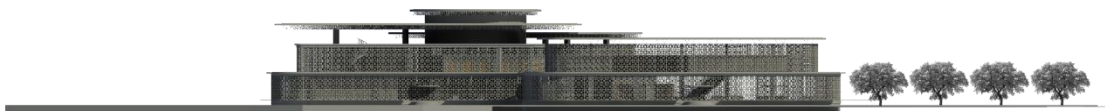
A. Desain Tapak



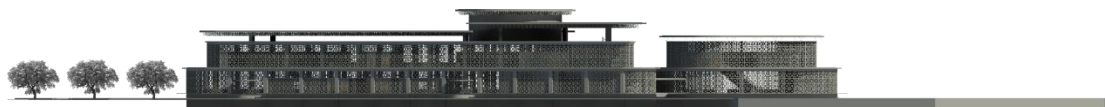
Gambar VI. 1 Desain Tapak
Sumber : Olah Desain, 2015



Gambar VI. 2 View Utara
Sumber : Olah Desain, 2015



Gambar VI. 3 View Selatan
Sumber : Olah Desain, 2015



Gambar VI. 4 View Barat
Sumber : Olah Desain, 2015



Gambar VI. 5 View Timur
Sumber : Olah Desain, 2015



Gambar VI. 6 Entrance
Sumber : Olah Desain, 2015



Gambar VI. 7 Parkir Motor
Sumber : Olah Desain, 2015



Gambar VI. 8 Parkir Mobil
Sumber : Olah Desain, 2015



Gambar VI. 9 Cafeteria
Sumber : Olah Desain, 2015



Gambar VI. 10 Area Terbuka (Fasilitas Penunjang)
Sumber : Olah Desain, 2015

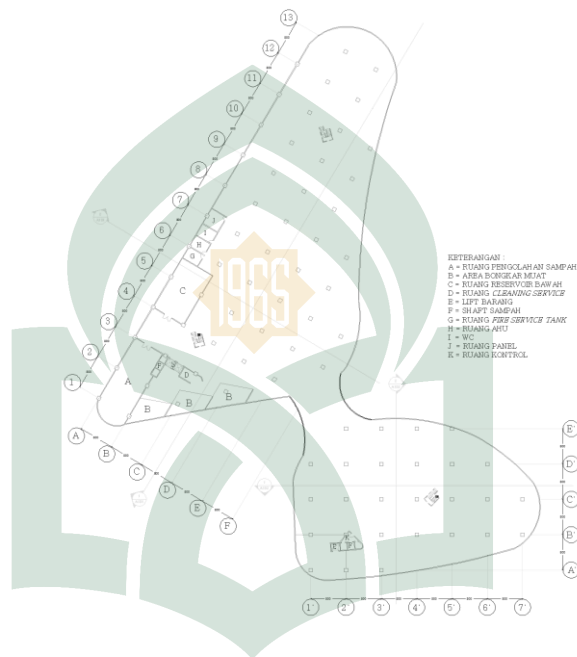
B. Tata Ruang/Layout Bangunan

1. Bangunan Utama

Bangunan utama terdiri dari dua lantai, dimana lantai satu terdiri dari pedagang los-los sedangkan lantai dua terdiri dari pedagang kios.

Setelah melakukan perencanaan didalam studio akhir maka didapatkan hasil pengelompokan besaran ruang seperti yang tercantum dibawah ini :

a. Semi Basement



Gambar VI. 11 Denah semi basement
Sumber : Olah Desain, 2015

Tabel VI.1 Besaran ruang lantai semi basement bangunan pasar

Nama Ruang	Luas (m ²)
Ruang Pengolahan Sampah	151.52
Area Bongkar Muat	115.32
Ruang Reservoir Bawah	107.38
Ruang <i>Cleaning Service</i>	11.56
Lift Barang	7.84
Shaft Sampah	9.07
Ruang <i>Fire Service Tank</i>	12.76

Ruang AHU	12.76
Ruang PABX	12.76
Ruang Panel	16.96
Ruang Kontrol	5.76
Parkiran + Sirkulasi	3998.13
Total	4449,06

b. Lantai 1



Gambar VI. 12 Denah Lantai 2

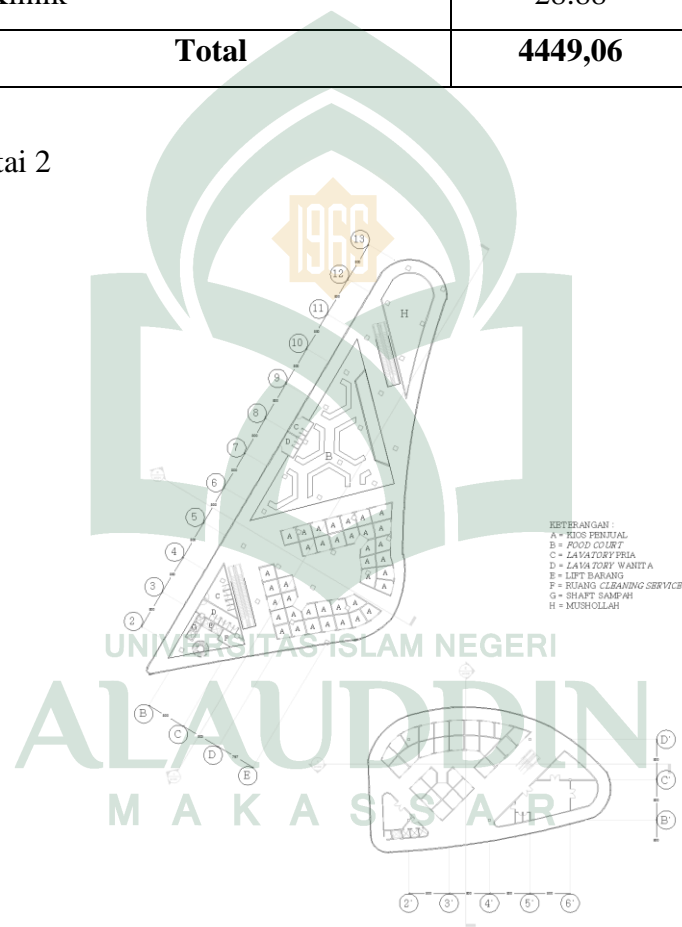
Sumber : Olah Desain, 2015

Tabel VI. 2 Besaran ruang lantai semi basement bangunan pasar

Nama Ruang	Luas m²
Los Penjual	2719.79
Gudang Penyimpanan	115.95
Ruang Kontrol	16.37
Shaft Sampah	18.53
Lift Barang	11.92

Ruang <i>Cleaning Service</i>	11.56
Ruang Pembersihan Ikan	40.49
Ruang Pemotongan Daging	40.49
Lavatory Wanita	59.65
Lavatory Pria	56
Jalur Penghubung	120
<i>Cold Storage</i>	113.72
Sirkulasi	1095.71
Klinik	28.88
Total	4449,06

c. Lantai 2



Gambar VI. 13 Denah Lantai 2

Sumber : Olah Desain, 2015

Tabel VI. 3 Besaran ruang lantai semi basement bangunan pasar

Nama Ruang	Luas m ²
Kios Penjual	612.65

<i>Food Court</i>	427.40
<i>Lavatory Pria</i>	33.64
<i>Lavatory Wanita</i>	30.03
Lift Barang	11.92
Ruang <i>Cleaning Service</i>	11.56
Shaft Sampah	18.53
Mushollah	140.94
Kios Penjualan Hasil Olahan Menejemen Pasar	30.75
Ruang Kontrol	16.37
Ruang Pengelola + Ruang Tamu	67.56
Ruang Rapat	29.59
Ruang Arsip	37.52
Gudang	12.84
WC	6.62
Ruang Alat	3.20
Sirkulasi	1796.9
Total	3288,02

Tabel VI. 4 Gagasan akhir pemanfaatan lahan

Ruang	Luas (m²)
Bangunan Utama	4449.06
Lantai Basement	4449.06
Lantai 1	4449.06
Lantai 2	3288.02
Ruang Genset	50
Tempat Pemotongan Ayam	50
Pos Satpam x2	6.25
Ruang Terbuka	12095.44
Total	16657

Dari data di atas diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

Luas total tapak perancangan : 16657 m²

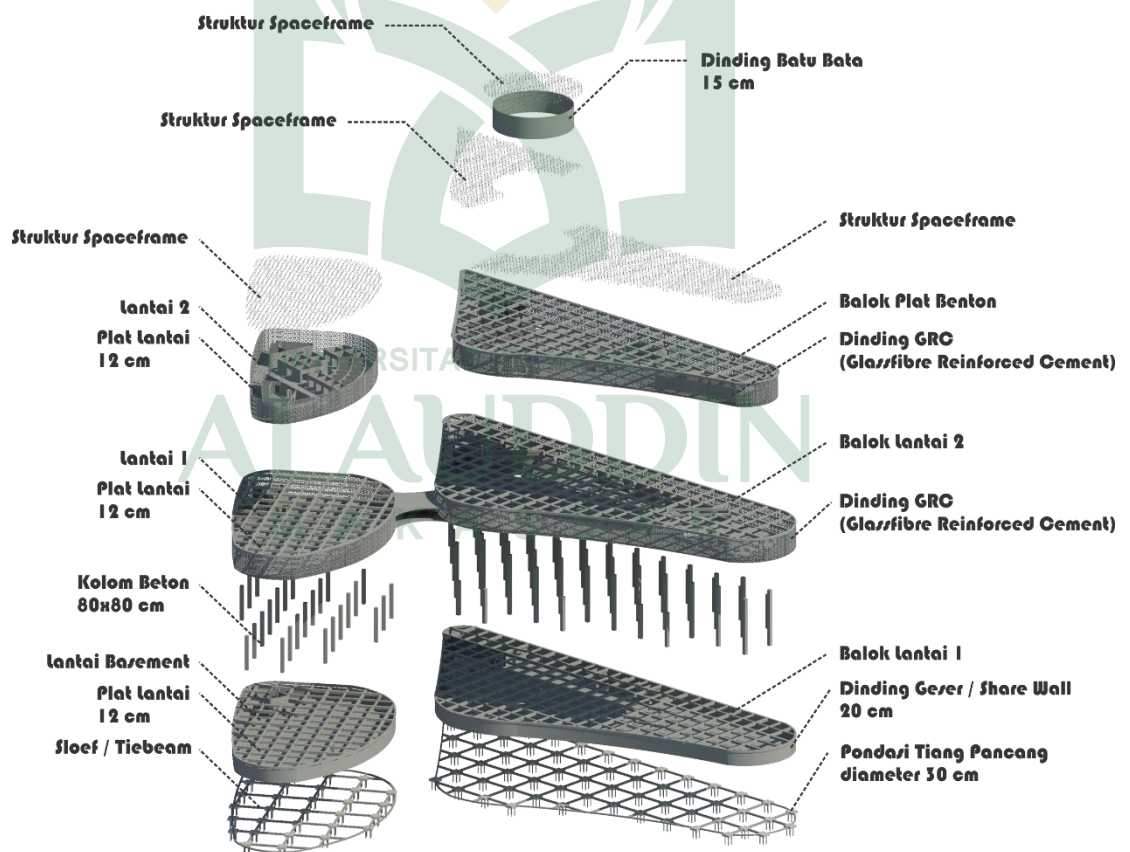
Persentase terbangun = $4561,56 \text{ m}^2 / 16657 \times 100 = 27 \% = 30\%$

Luas open space = $16657 - 4561,56 = 12095,44 \text{ m}^2$

Persentase = $12095,44 / 16657 \times 100 = 72,61$ atau dibulatkan menjadi 70%

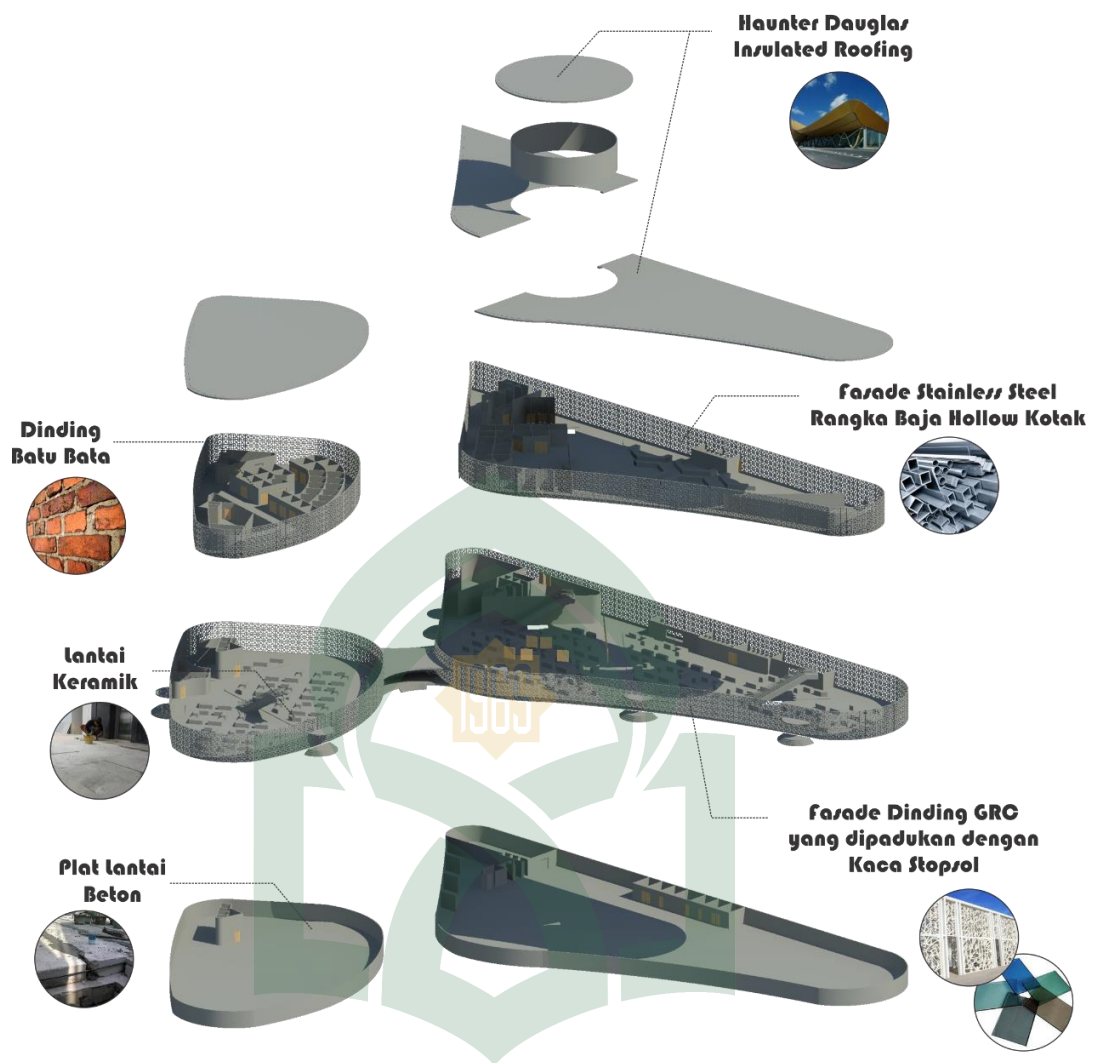
Dengan demikian dari segi pemanfaatan lahan, desain pasar telah sesuai dengan pemanfaatan lahan sebesar 30% untuk membangun pasar dan menyediakan 70% untuk ruang terbuka.

C. Struktur Dan Material



Gambar VI. 14 Struktur Bangunan Pasar

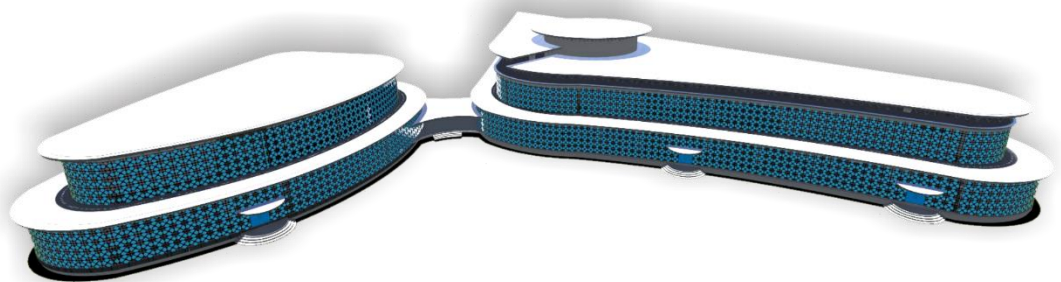
Sumber : Hasil Desain, 2015



Gambar VI. 15 Material Bangunan Pasar

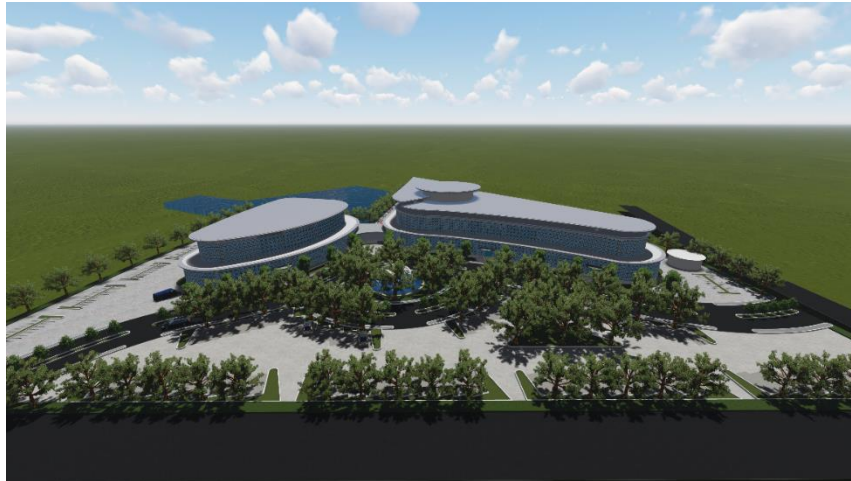
Sumber : Hasil Desain, 2015

D. Bentuk



Gambar VI. 16 Bentuk Bangunan Pasar

Sumber : Hasil Desain, 2015



Gambar VI. 17 Perspektif Bangunan Pasar

Sumber : Hasil Desain, 2015



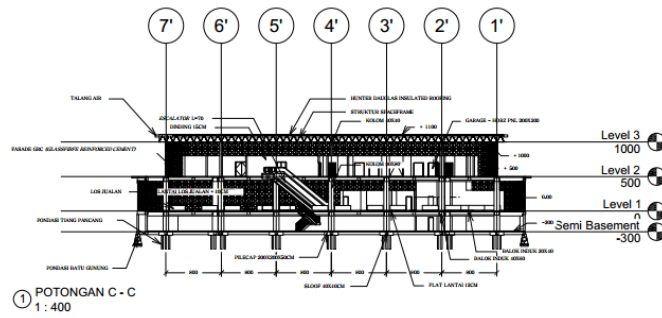
Gambar VI. 18 Perspektif Bangunan Pasar

Sumber : Hasil Desain, 2015



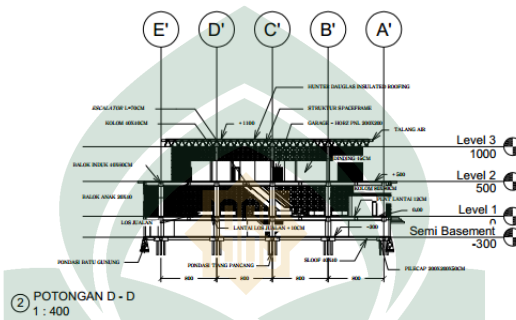
Gambar VI. 19 Perspektif Bangunan Pasar

Sumber : Hasil Desain, 2015



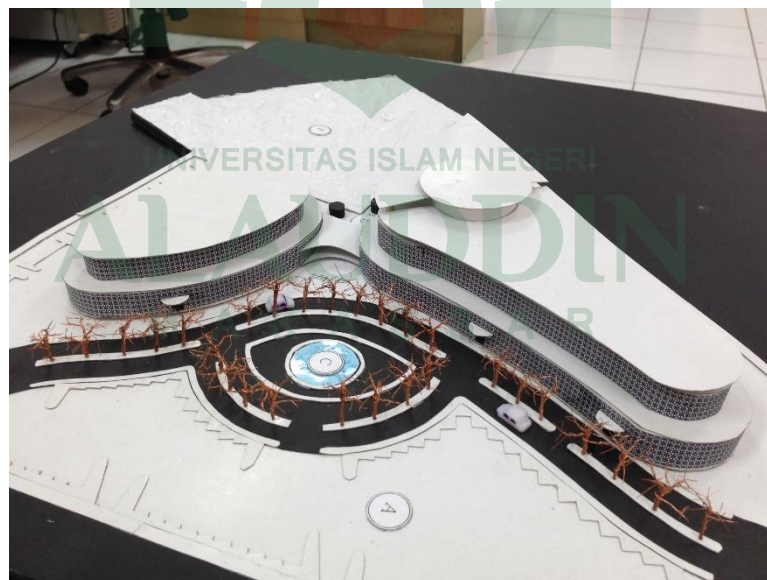
Gambar VI. 23 Potongan C-C

Sumber : Hasil Desain, 2015



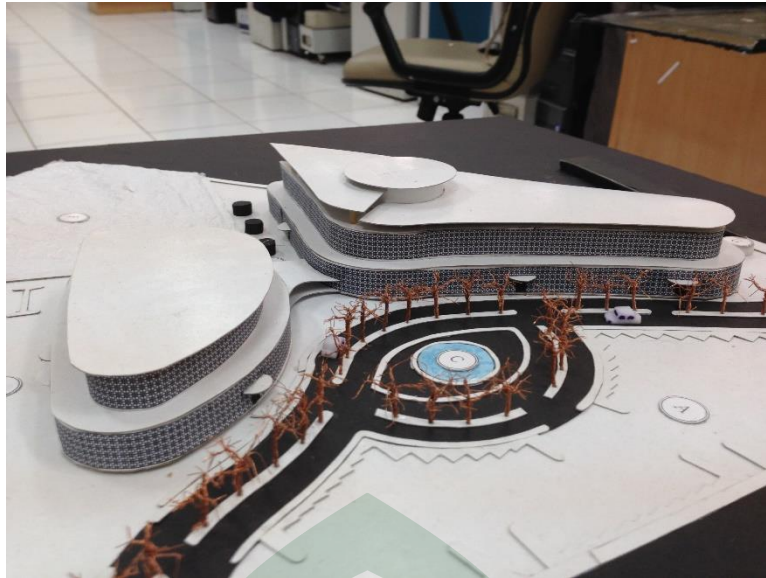
Gambar VI. 24 Potongan D-D

Sumber : Hasil Desain, 2015



Gambar VI. 25 Foto-foto Maket

Sumber : Hasil Desain, 2015



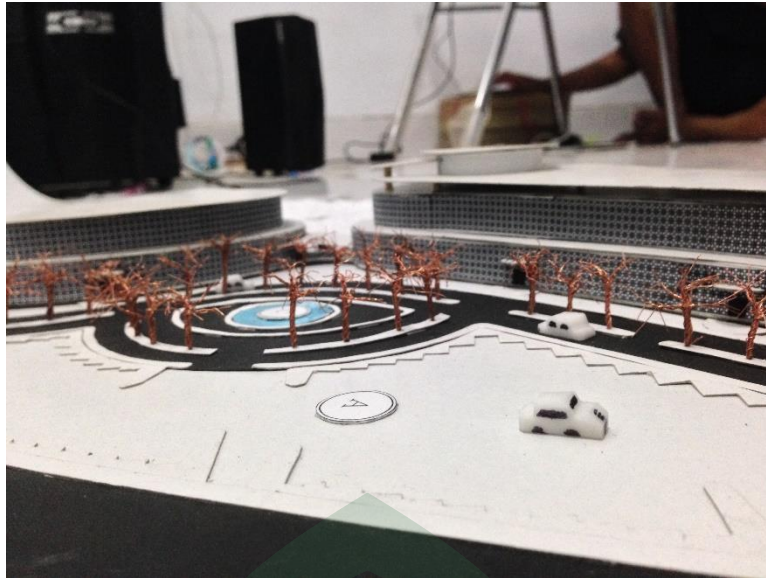
Gambar VI. 26 Foto-foto Maket

Sumber : Hasil Desain, 2015



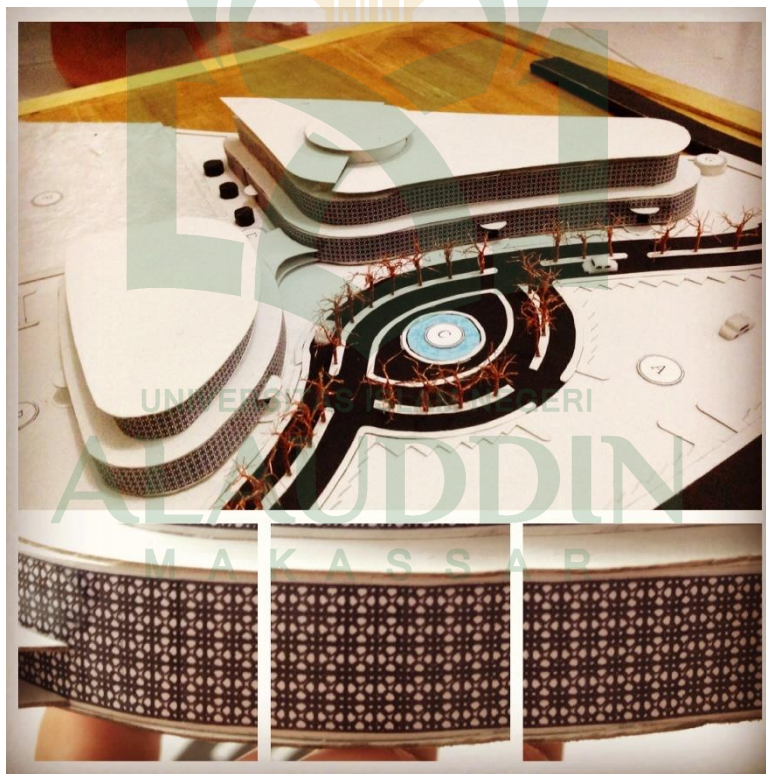
Gambar VI. 27 Foto-foto Maket

Sumber : Hasil Desain, 2015



Gambar VI. 28 Foto-foto Maket

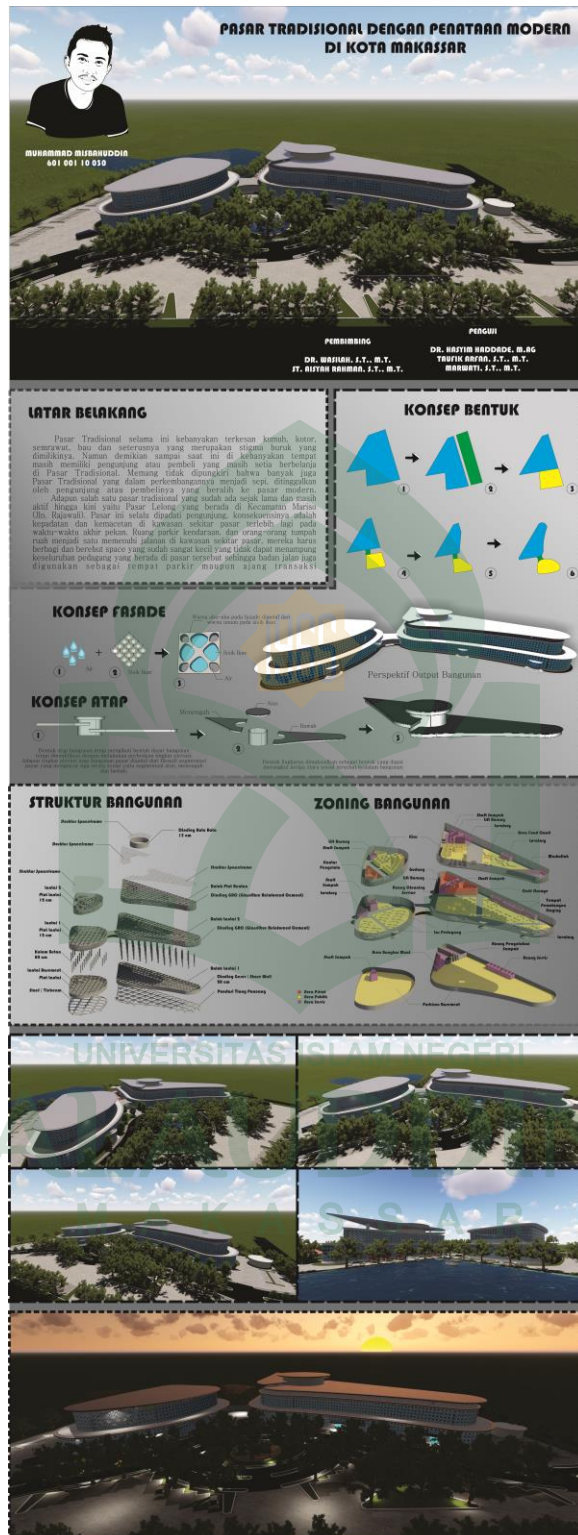
Sumber : Hasil Desain, 2015



Gambar VI. 29 Foto-foto Maket

Sumber : Hasil Desain, 2015

E. Benner



Gambar VI. 30 Benner Pasar Tradisional dengan Penataan Modern
(Sumber : Hasil Desain, 2015)

DAFTAR PUSTAKA

- Izza, Nahdliyul. (2010). *Pengaruh Pasar Modern Terhadap Pedagang Pasar Tradisional (Studi Pengaruh Ambarukmo Plaza Terhadap Perekonomian Pedagang Pasar Desa Caturtunggal Nologaten Depok Sleman Yogyakarta)*. Yogyakarta : Jurusan Pengembangan Masyarakat Islam Konsentrasi Pengembangan Masyarakat Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
- Sumiati. (2010). *Pasar Tradisional dengan Konsep Modern di Kab. Manokwari*. Makassar : Jurusan Arsitektur Universitas 45 Makassar
- Oktavina, Galuh. (2011). *Redesain Pasar Tradisional Jongke Surabaya*. Surakarta : Jurusan Arsitektur Universitas Sebelas Maret
- Amin, Fasihul. (2012). *Eksistensi Pasar Tradisional Akibat Munculnya Pasar Modern (Studi Kasus di Pasar Dinoyo Malang)*. Malang : Jurusan Manajemen Universitas Islam Negeri Malang
- Nasichin, Choirun (2010). *Perancangan Kembali Pasar Karangploso Kabupaten Malang (Tema : Sustainable Architecture)*. Malang : Jurusan Arsitektur Universitas Islam Negeri Malang
- Rahayu, Reski. (2011). *Redesain Pasar Terong Makassar*. Makassar : Jurusan Arsitektur Universitas Hasanuddin Makassar
- Djuprianto (2008). *Pasar Induk Agrabisnis di Kec. Anggeraja Kab. Enrekang*. Makassar : Jurusan Arsitektur Universitas 45 Makassar
- Neufert, Ernst. 2002. *Data Arsitek Jilid 2*. Jakarta : Erlangga
- Sumalyo, Yulianto. 2005. *Arsitektur Modern Akhir Abad XIX dan Abad XX Edisi ke-2*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press
- Ramadhan, Fathur. (2011). *Hotel Terapung di Gili Air Lombok Barat Nusa Tenggara Barat dengan Pendekatan Arsitektur Modern*. Makassar : Jurusan Arsitektur Universitas Islam Negeri Makassar

WEBSITE

Badan Pusat Statistik Kota Makassar. (2013). *Makassar Dalam Angka 2013*, diakses pada tanggal 8 September 2014. Sumber: <http://makassarkota.bps.go.id/>

<https://www.facebook.com/sppitegal/posts/1404762759745530/>, diakses pada tanggal 8 September 2014

https://www.academia.edu/8745988/Pencemaran_Air_di_Pasar_Terong, 9 September 2014

<http://muslim.or.id/al-quran/riba-jahiliyah.html>, diakses pada tanggal 9 September 2014

http://carapedia.com/sejarah_pasar_info1996.html, diakses pada tanggal 9 September 2014

<http://www.masuk-islam.com/pembahasan-jual-beli-dalam-islam-lengkap-pengertian-rukun-dalil-dan-syarat-jaul-beli.html>, diakses pada tanggal 14 Februari 2015

<http://cv-yufakaryamandiri.blogspot.com/2012/10/konsep-bentuk-dan-ruang-dalam.html>, diakses 19 November 2014

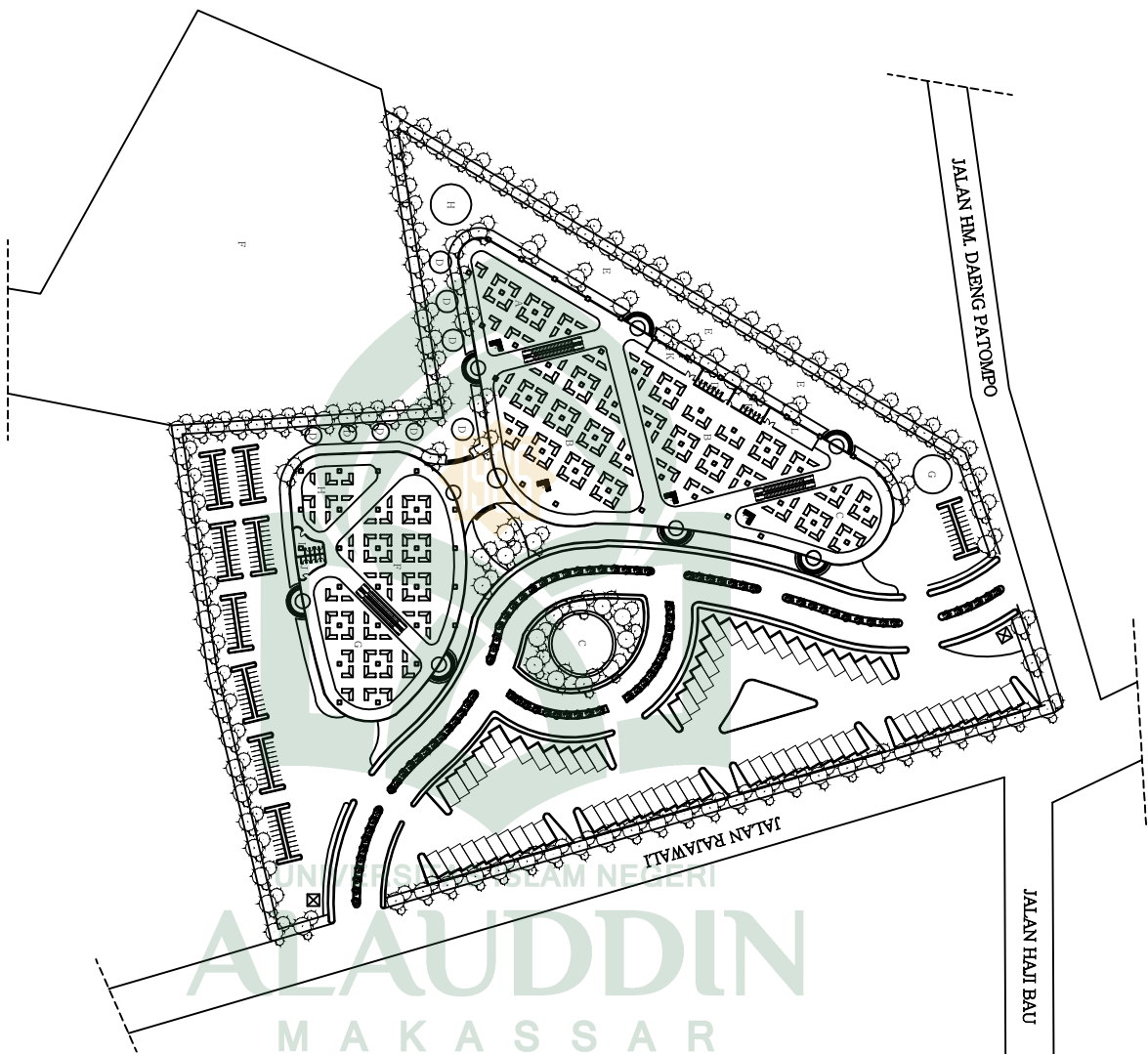
<https://meandpython.wordpress.com/2011/11/16/pasar-modern-bsd-city/>, diakses 20 November 2014

<http://ekonomi.kompasiana.com/marketing/2014/11/25/pengalaman-mengunjungi-pasar-tradisional-tapi-modern--705800.html>, diakses 20 November 2014

<http://www.archdaily.com/48722/besiktas-fishmarket-gad/>, diakses 9 Oktober 2014

<http://www.archdaily.com/140622/barceloneta-market-mias-arquitectes/>, diakses 13 Oktober 2014

<http://www.makassarkota.go.id/110-geografiskotamakassar.html>, diakses 6 April 2015



- KETERANGAN :
- A = PARKIR MOBIL
 - B = PARKIR MOTOR
 - C = KOLAM
 - D = CAJETAKA
 - E = FASILITAS PENUNJANG
 - F = KANAL
 - G = TEMPAT PENYOTONGAN AYAM
 - H = RUANG GENSET

SITE PLAN KAWASAN
SKALA 1 : 1000



STUDIO AKHIR ANGGATAN XVI
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS SAIN DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR

PASAR TRADISIONAL DENGAN PENATAAN
MODERN DI KOTA MAKASSAR

PEMBIMBING:
DR. WASILAH, S.T., M.T.
ST. AISYAH RAHMAN, S.T., M.T.

PENGUJI:
DR. HASYIM HADDAD, M. AG.
TAUFIK ARFAN, S.T., M.T.
MARWATI, S.T., M.T.

KEPALA STUDIO: MARWATI, S.T., M.T

Halaman	1	MUHAMMAD MSBAHUDDIN 601 001 10 030
Jumlah Lembar	17	
Skala	1 : 1000	



STUDIO AKHIR ANGGKATAN XVI
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS SAIN DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR

PASAR TRADISIONAL DENGAN PENATAAN
MODERN DI KOTA MAKASSAR

PEMBIMBING:
DR. WASILAH, S.T., M.T.
ST. AISYAH RAHMAN, S.T., M.T.
PENGUJI:
DR. HASYIM HADDAD, M. AG.
TAUFIK ARFAN, S.T., M.T.
MARWATI, S.T., M.T.

KEPALA STUDIO: MARWATI, S.T., M.T

Halaman

2

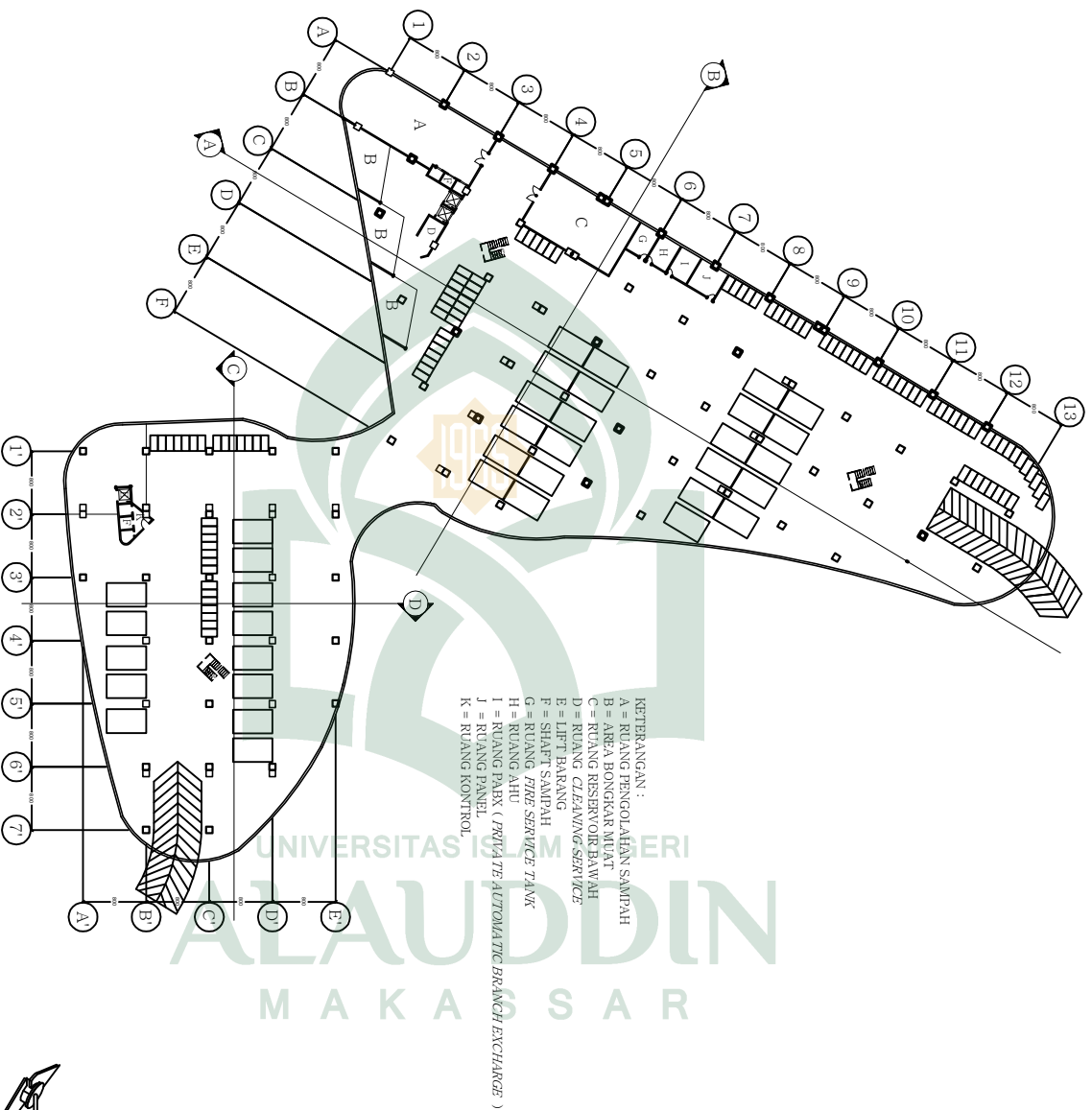
Jumlah Lembar

17

Skala

1 : 600

MUHAMMAD MSBAHUDDIN
601 001 10 030



DENAH BASEMENT
SKALA 1 : 600



STUDIO AKHIR ANGGKATAN XVI
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS SAIN DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR

PASAR TRADISIONAL DENGAN PENATAAN
MODERN DI KOTA MAKASSAR

PEMBIMBING:
DR. WASILAH, S.T., M.T.
ST. AISYAH RAHMAN, S.T., M.T.
PENGUJI:
DR. HASYIM HADDAD, M. AG.
TAUFIK ARFAN, S.T., M.T.
MARWATI, S.T., M.T.

KEPALA STUDIO: MARWATI, S.T., M.T

Halaman

3

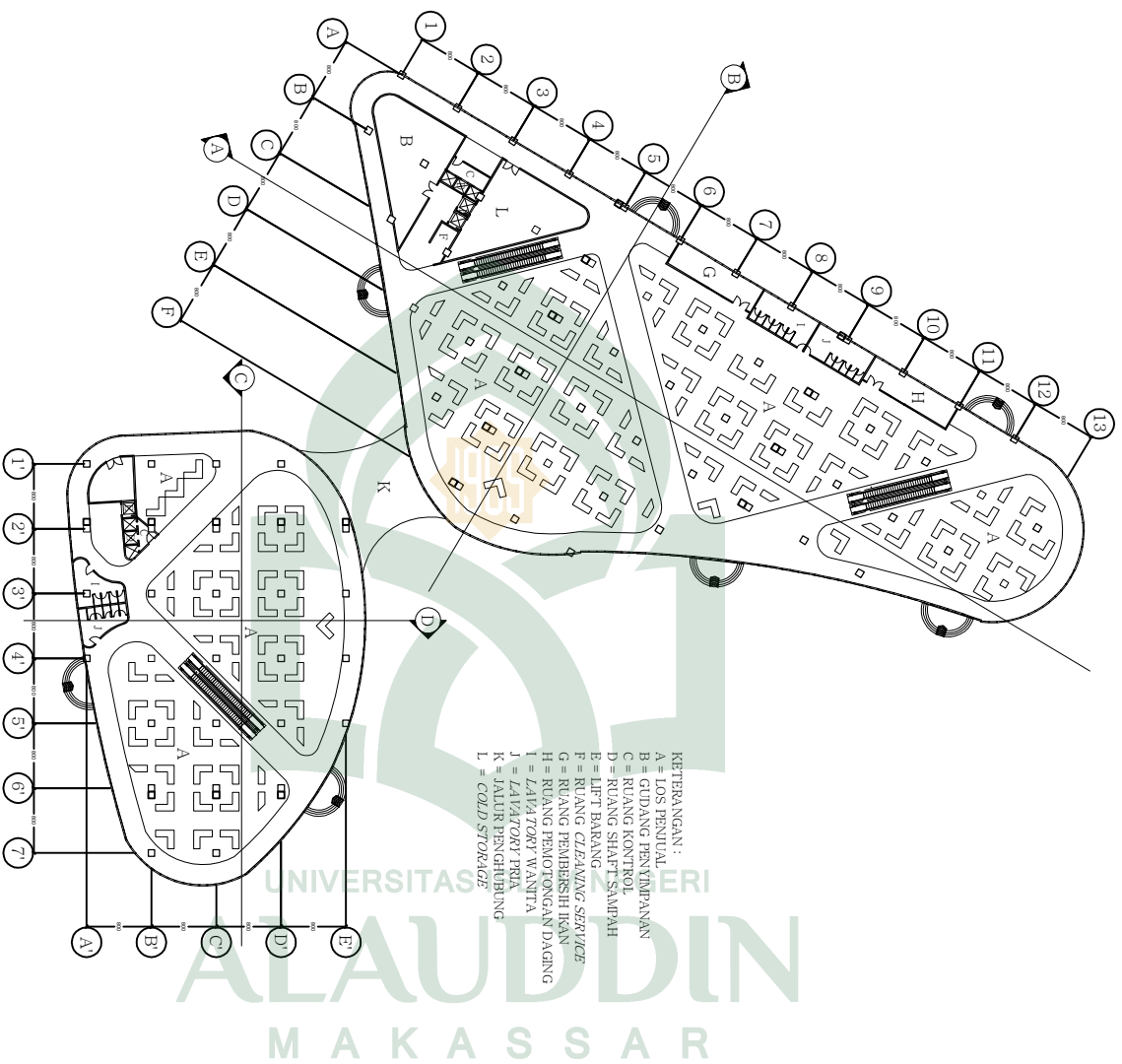
Jumlah Lembar

17

Skala

1 : 600

MUHAMMAD MSBAHUDDIN
601 001 10 030



DENAH LANTAI 01



STUDIO AKHIR ANGGKATAN XVI
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS SAIN DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR

PASAR TRADISIONAL DENGAN PENATAAN
MODERN DI KOTA MAKASSAR

PEMBIMBING:
DR. WASILAH, S.T., M.T.
ST. AISYAH RAHMAN, S.T., M.T.
PENGUJI:
DR. HASYIM HADDAD, M. AG.
TAUFIK ARFAN, S.T., M.T.
MARWATI, S.T., M.T.

KEPALA STUDIO: MARWATI, S.T., M.T

Halaman

4

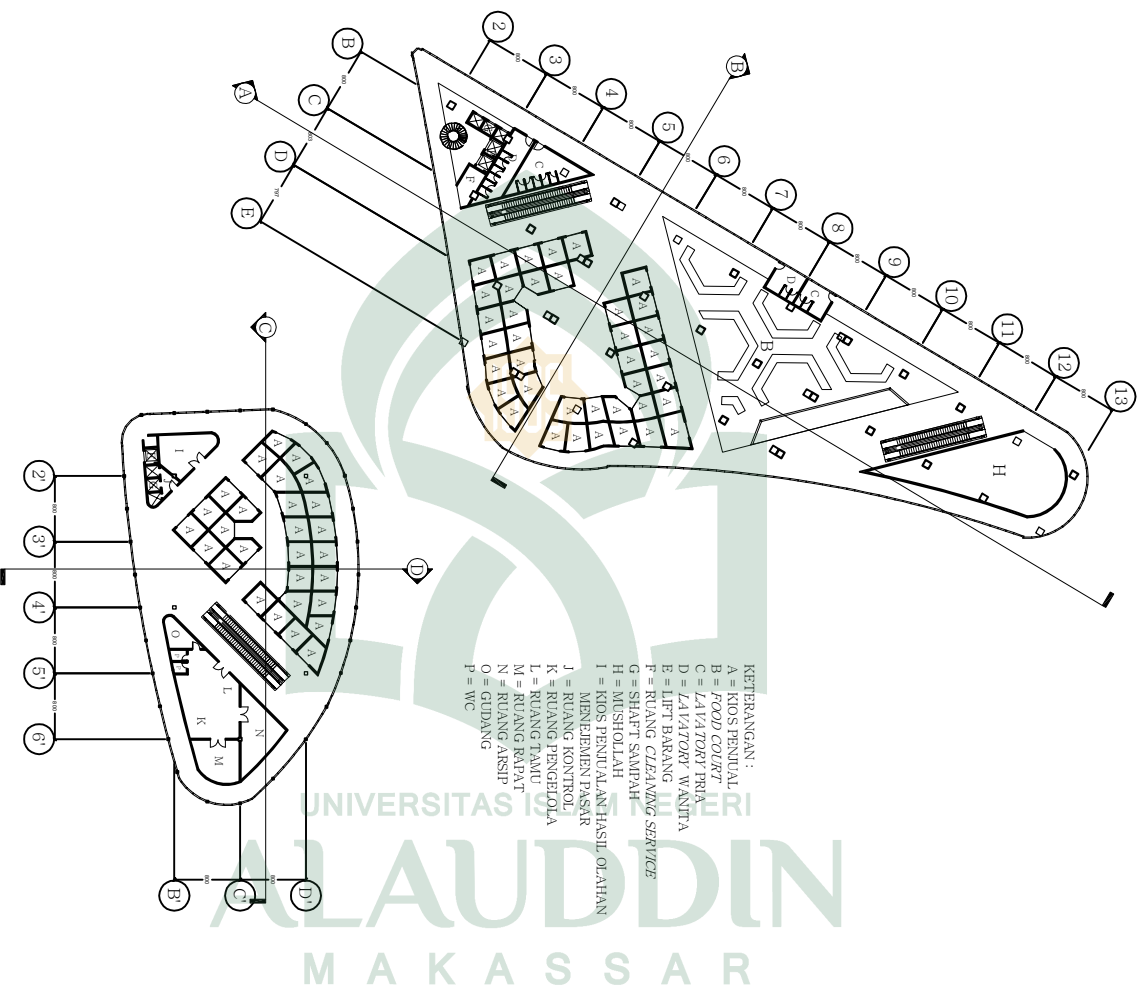
Jumlah Lembar

17

Skala

1 : 600

MUHAMMAD MSBAHUDDIN
601 001 10 030



DENAH LANTAI 02



PASAR TRADISIONAL DENGAN PENATAAN MODERN DI KOTA MAKASSAR

PEMBIMBING:
DR. WASILAH, S.T., M.T.
ST. AISYAH RAHMAN, S.T, M.T.

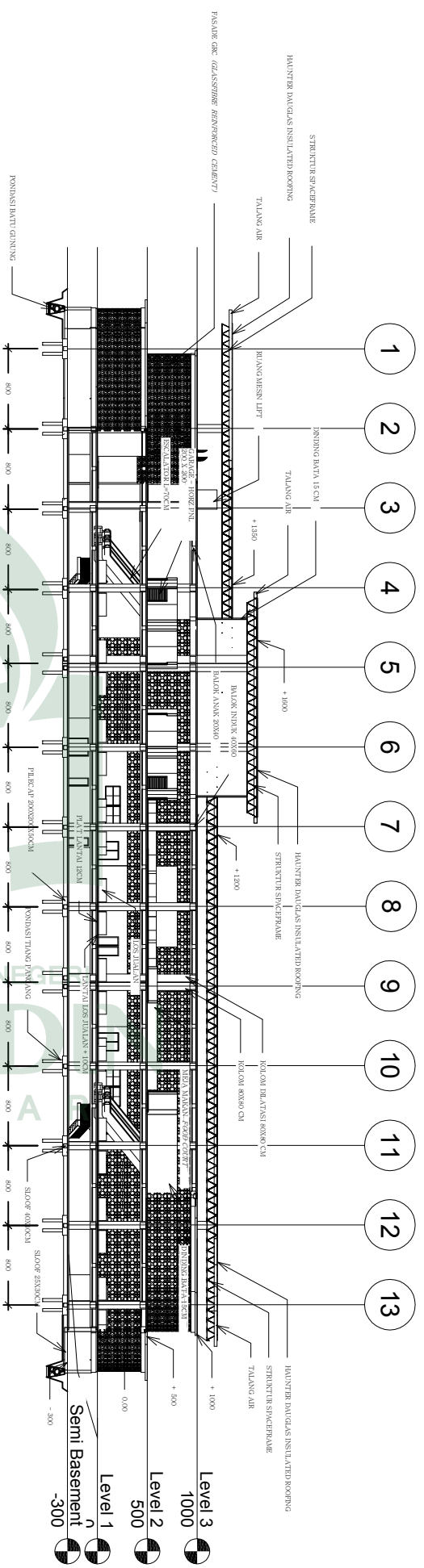
PENGUJI:
DR. HASYIM HADDAD, M. AG.
TAUFIK AFRAN, S.T, M.T.
MARWATI, S.T., M.T.

KEPALA STUDIO: MARWATI, S.T, M.T

Halaman	5
---------	---

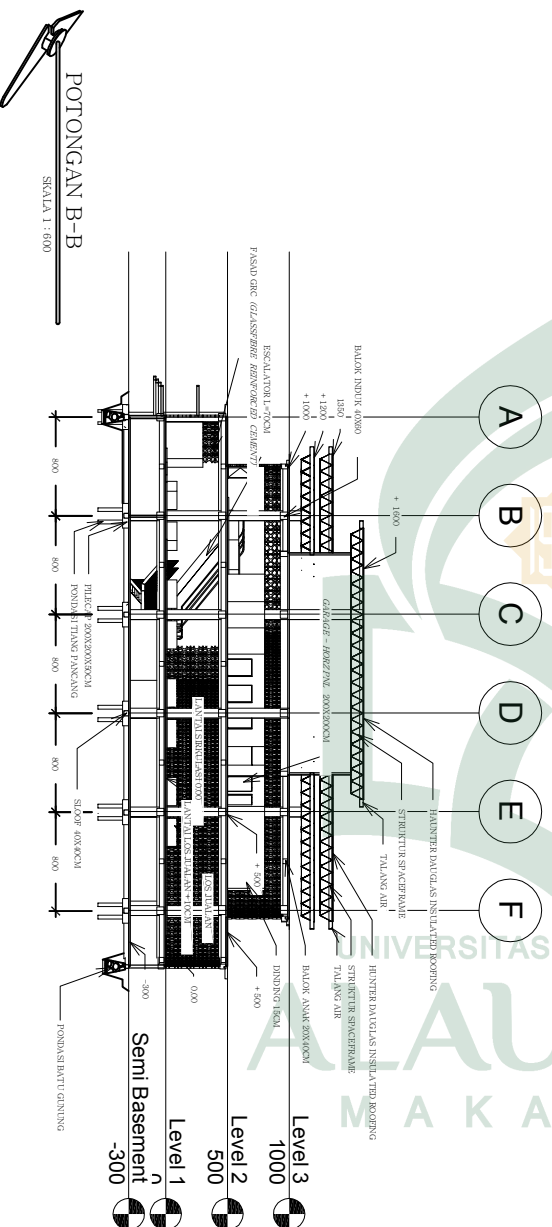
Jumlah Lembar	17
---------------	----

Skala	1 : 400	MUHAMMAD MSRAHUDDIN 601 001 10 030
-------	---------	---------------------------------------



POTONGAN A-A

SKALA 1 : 600





STUDIO AKHIR ANGGATAN XVI
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS SAIN DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR

PASAR TRADISIONAL DENGAN PENATAAN
MODERN DI KOTA MAKASSAR

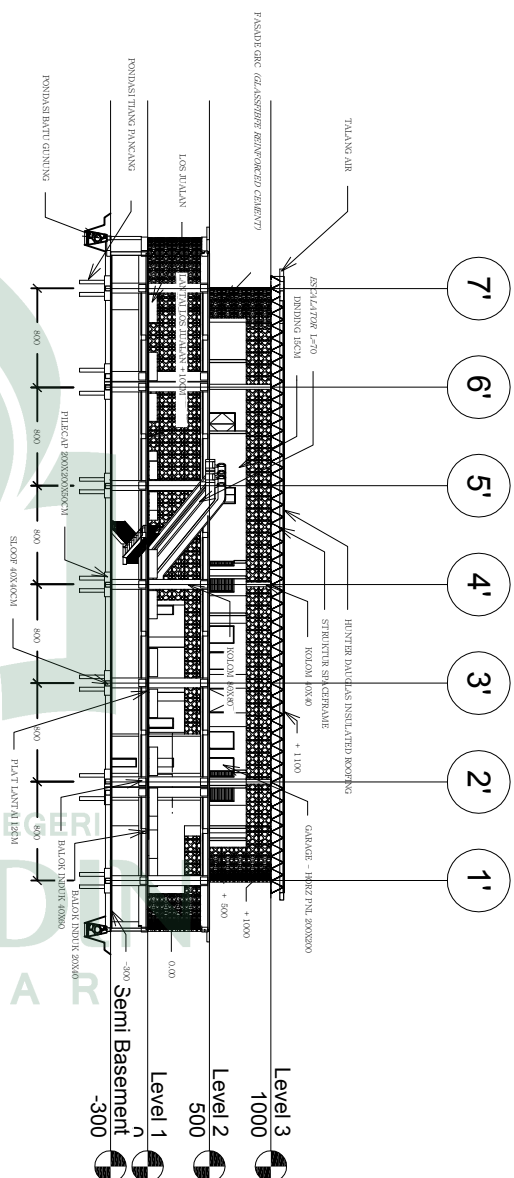
PEMBIMBING:
DR. WASILAH, S.T., M.T.
ST. AISYAH RAHMAN, S.T., M.T.

PENGUJI:
DR. HASYIM HADDAD, M. AG.
TAUFIK ARFAN, S.T., M.T.
MARWATI, S.T., M.T.

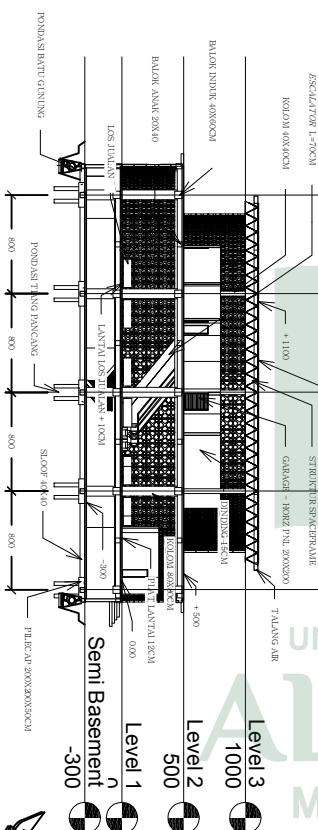
KEPALA STUDIO: MARWATI, S.T., M.T

Halaman	6	MUHAMMAD MSBAHUDDIN 601 001 10 030
Jumlah Lembar	17	
Skala		1 : 400

POTONGAN C-C
SKALA 1 : 400



POTONGAN D-D
SKALA 1 : 400





PASAR TRADISIONAL DENGAN PENATAAN MODERN DI KOTA MAKASSAR

PEMBIMBING:
DR. WASILAH, S.T., M.T.
ST. AISYAH RAHMAN, S.T, M.T.

PENGUJI:
DR. HASYIM HADDAD, M. AG.
TAUFIK ARFAN S.T, M.T.
MARWATI, S.T., M.T.

KEPALA STUDIO: MARWATI, S.T, M.T

Halaman

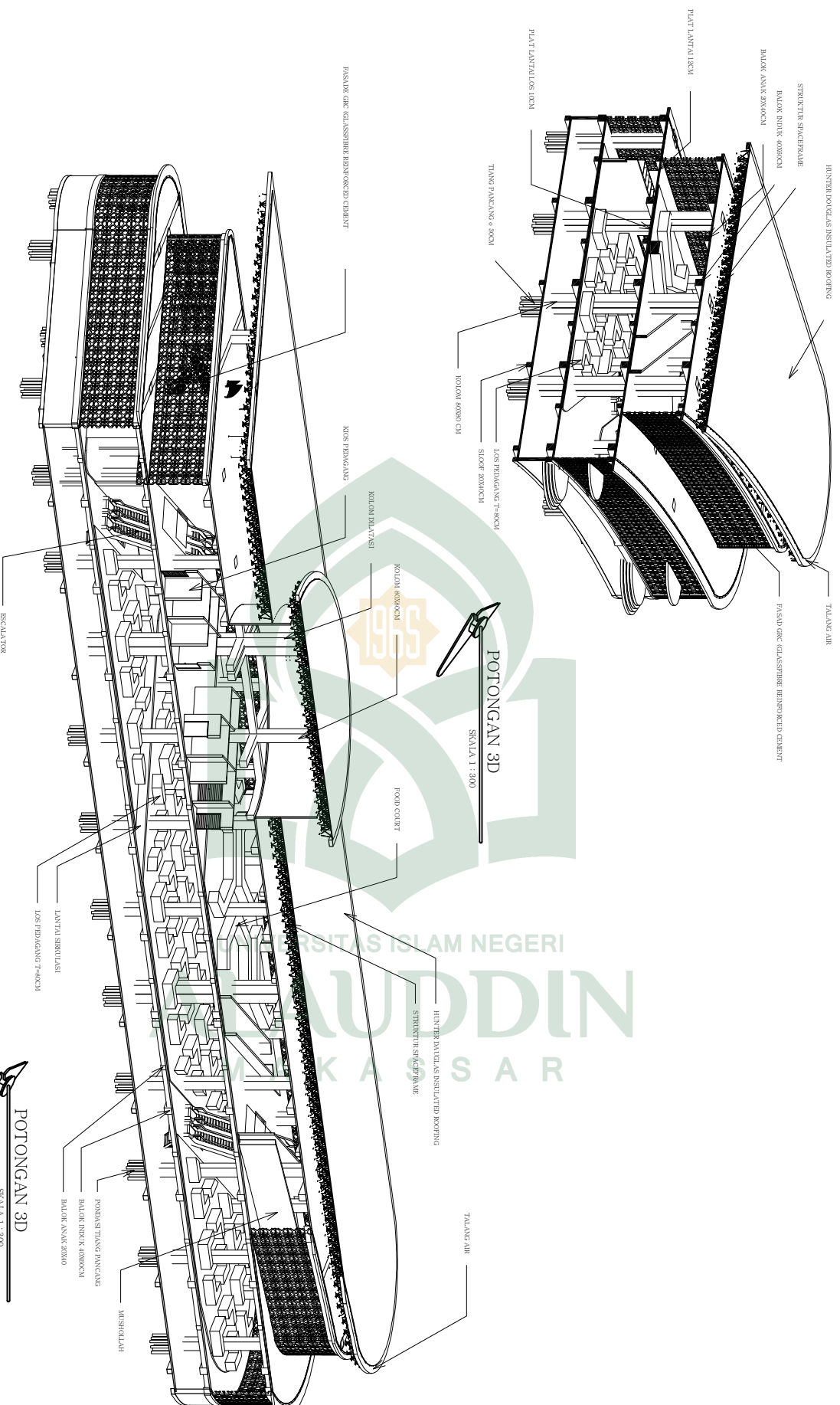
7

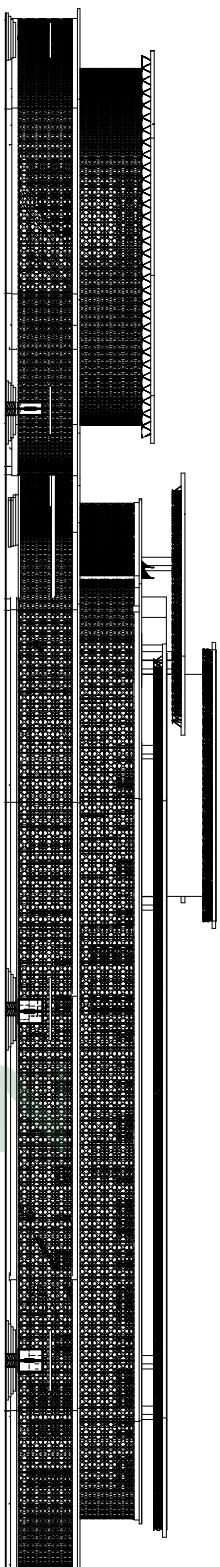
Jumlah Lembar	17
---------------	----

Skala

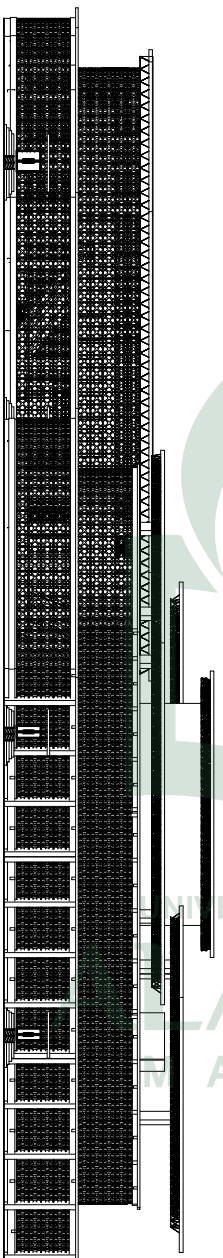
1:300

MUHAMMAD MSBAHUDDIN
601 001 10 030





TAMPAK DEPAN
SKALA 1 : 400



TAMPAK SAMPIING KIRI
SKALA 1 : 400

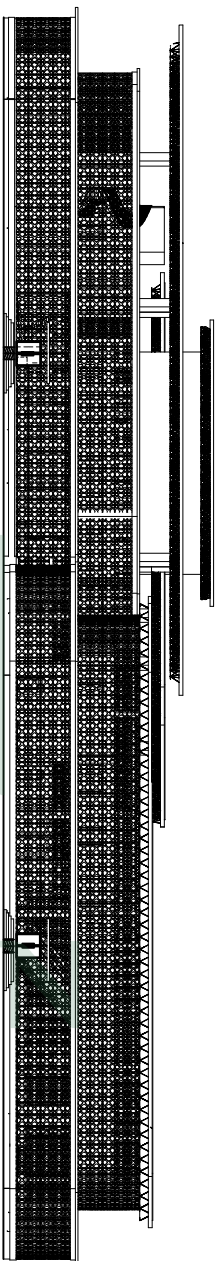


STUDIO AKHIR ANGKATAN XVI/
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS SAIN DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR

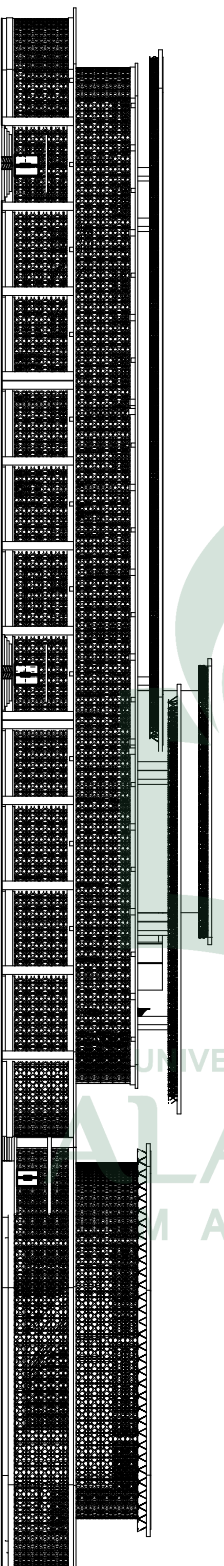
PASAR TRADISIONAL DENGAN PENATAAN
MODERN DI KOTA MAKASSAR

PEMBIMBING:
DR. WASILAH, S.T., M.T.
ST. AISYAH RAHMAN, S.T., M.T.
PENGUJI:
DR. HASYIM HADDAD, M. AG.
TAUFIK ARFAN, S.T., M.T.
MARWATI, S.T., M.T.

KEPALA STUDIO: MARWATI, S.T., M.T		
Halaman	8	MUHAMMAD MSBAHUDDIN 601 001 10 030
Jumlah Lembar	17	
Skala	1 : 400	



TAMPAK SAMPIING KANAN
SKALA 1 : 400



TAMPAK BELAKANG
SKALA 1 : 400



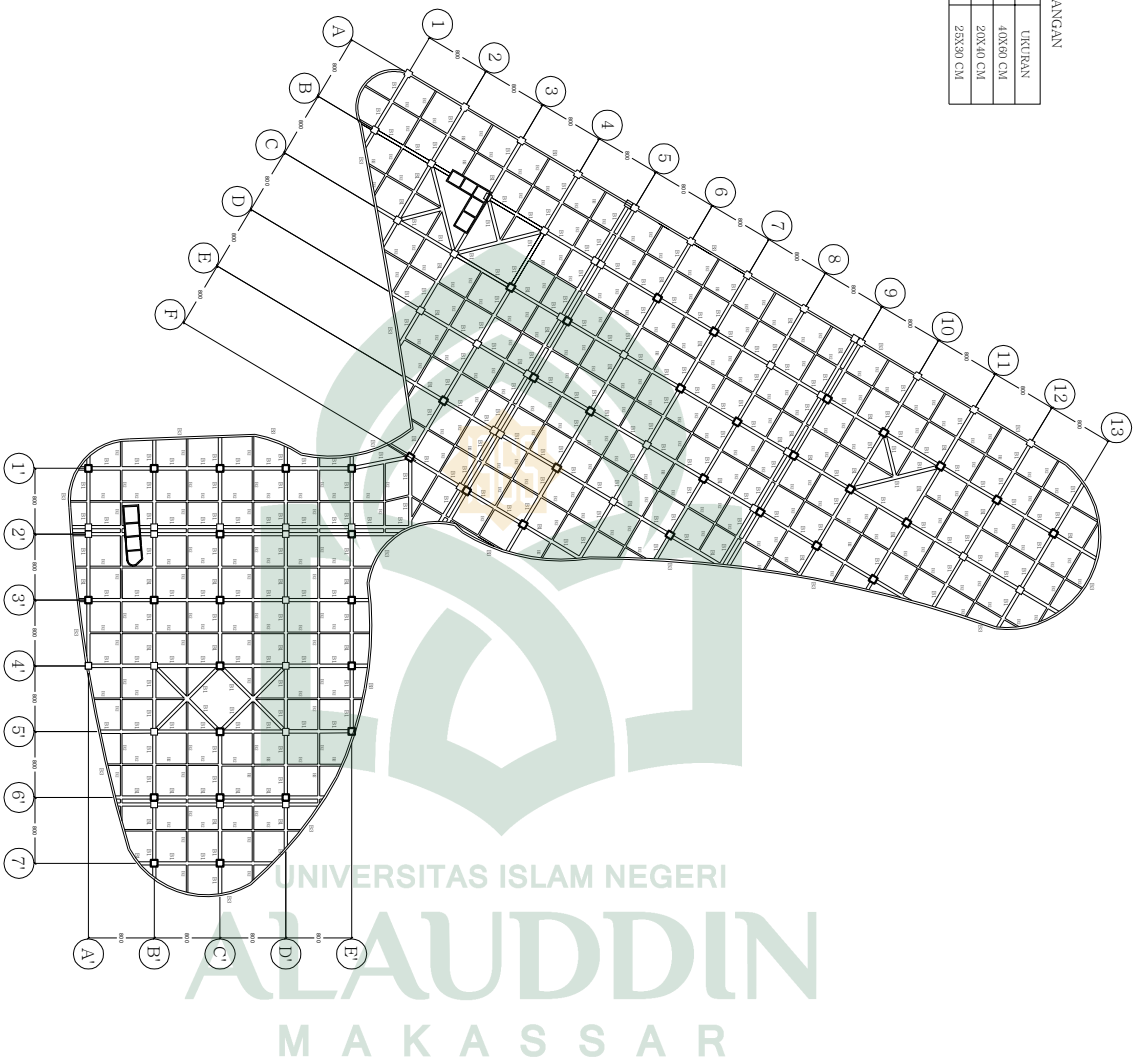
STUDIO AKHIR ANGGKATAN XVI
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS SAIN DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR

PASAR TRADISIONAL DENGAN PENATAAN
MODERN DI KOTA MAKASSAR

PEMBIMBING:
DR. WASILAH, S.T., M.T.
ST. AISYAH RAHMAN, S.T., M.T.
PENGUJI:
DR. HASYIM HADDADE, M. AG.
TAUFIK ARFAN, S.T., M.T.
MARWATI, S.T., M.T.

KEPALA STUDIO: MARWATI, S.T., M.T		
Halaman	9	
Jumlah Lembar	17	
Skala	1 : 400	MUHAMMAD MSBAHUDDIN 601 001 10 030

KETERANGAN	
KODE	URURAN
B1	40X60 CM
B2	20X40 CM
B3	25X30 CM



RENCANA BALOK BASEMENT
SKALA 1 : 600



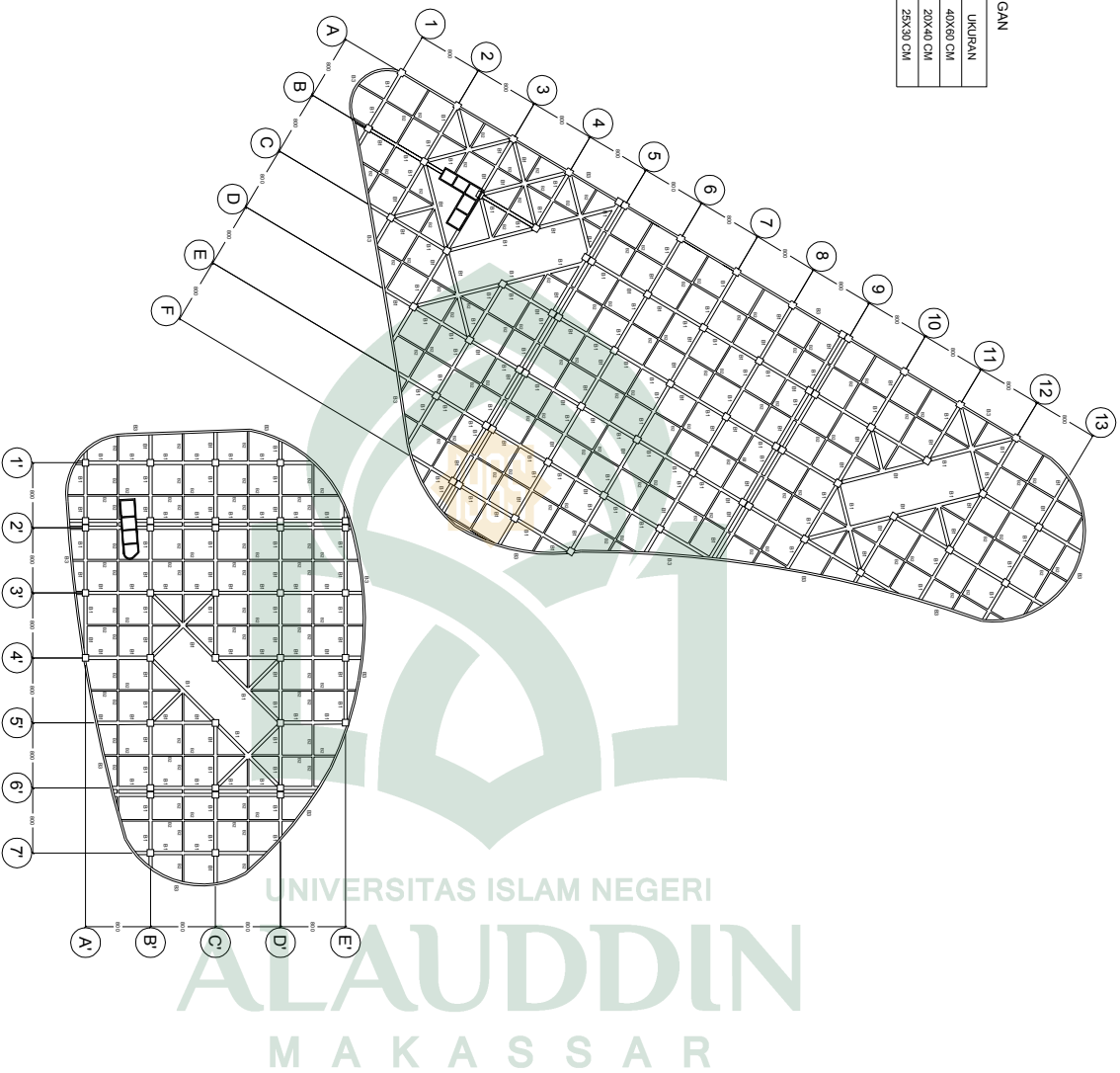
STUDIO AKHIR ANGKATAN XVI
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS SAIN DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR

PASAR TRADISIONAL DENGAN PENATAAN
MODERN DI KOTA MAKASSAR

PEMBIMBING:
DR. WASILAH, S.T., M.T.
ST. AISYAH RAHMAN, S.T., M.T.
PENGUJI:
DR. HASYIM HADDAD, M. AG.
TAUFIK ARFAN, S.T., M.T.
MARWATI, S.T., M.T.

KEPALA STUDIO: MARWATI, S.T., M.T		
Halaman	10	MUHAMMAD MSBAHUDDIN 601 001 10 030
Jumlah Lembar	17	
Skala	1 : 600	

KETERANGAN		
KODE	UKURAN	
B1	40X60 CM	
B2	20X40 CM	
B3	25X30 CM	



RENCANA BALOK LT. 01
SKALA 1 : 600



STUDIO AKHIR ANGGKATAN XVI
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS SAIN DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR

PASAR TRADISIONAL DENGAN PENATAAN
MODERN DI KOTA MAKASSAR

PEMBIMBING:
DR. WASILAH, S.T., M.T.
ST. AISYAH RAHMAN, S.T., M.T.
PENGULI:
DR. HASYIM HADDADE, M. AG.
TAUFIK ARFAN, S.T., M.T.
MARWATI, S.T., M.T.

KEPALA STUDIO: MARWATI, S.T., M.T		
Halaman	11	MUHAMMAD MSBAHUDDIN 601 001 10 030
Jumlah Lembar	17	
Skala	1 : 600	



STUDIO AKHIR ANGGKATAN XVI
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS SAIN DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR

PASAR TRADISIONAL DENGAN PENATAAN
MODERN DI KOTA MAKASSAR

PEMBIMBING:
DR. WASILAH, S.T., M.T.
ST. AISYAH RAHMAN, S.T., M.T.
PENGUJI:
DR. HASYIM HADDADE, M. AG.
TAUFIK ARFAN, S.T., M.T.
MARWATI, S.T., M.T.

KEPALA STUDIO: MARWATI, S.T., M.T

Halaman

12

Jumlah Lembar

17

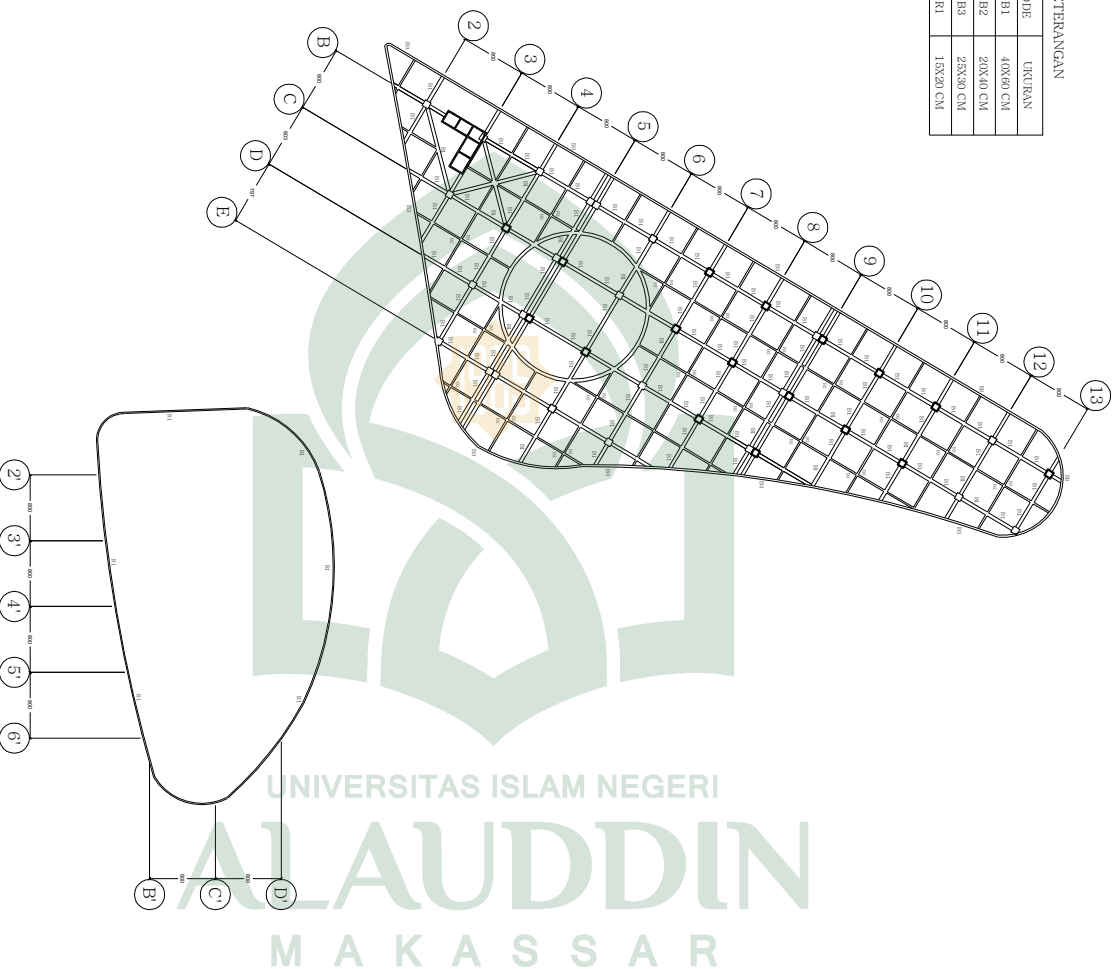
Skala

1 : 600

MUHAMMAD MSBAHUDDIN
601 001 10 030

KETERANGAN

KODE	UKURAN
B1	40X90 CM
B2	20X40 CM
B3	25X30 CM
R1	15X20 CM



RENCANA BALOK LT. 02
SKALA 1 : 600



STUDIO AKHIR ANGGKATAN XVI
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS SAIN DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR

PASAR TRADISIONAL DENGAN PENATAAN
MODERN DI KOTA MAKASSAR

PEMBIMBING:
DR. WASILAH, S.T., M.T.
ST. AISYAH RAHMAN, S.T., M.T.
PENGUJI:
DR. HASYIM HADDAD, M. AG.
TAUFIK ARFAN, S.T., M.T.
MARWATI, S.T., M.T.

KEPALA STUDIO: MARWATI, S.T., M.T

Halaman

13

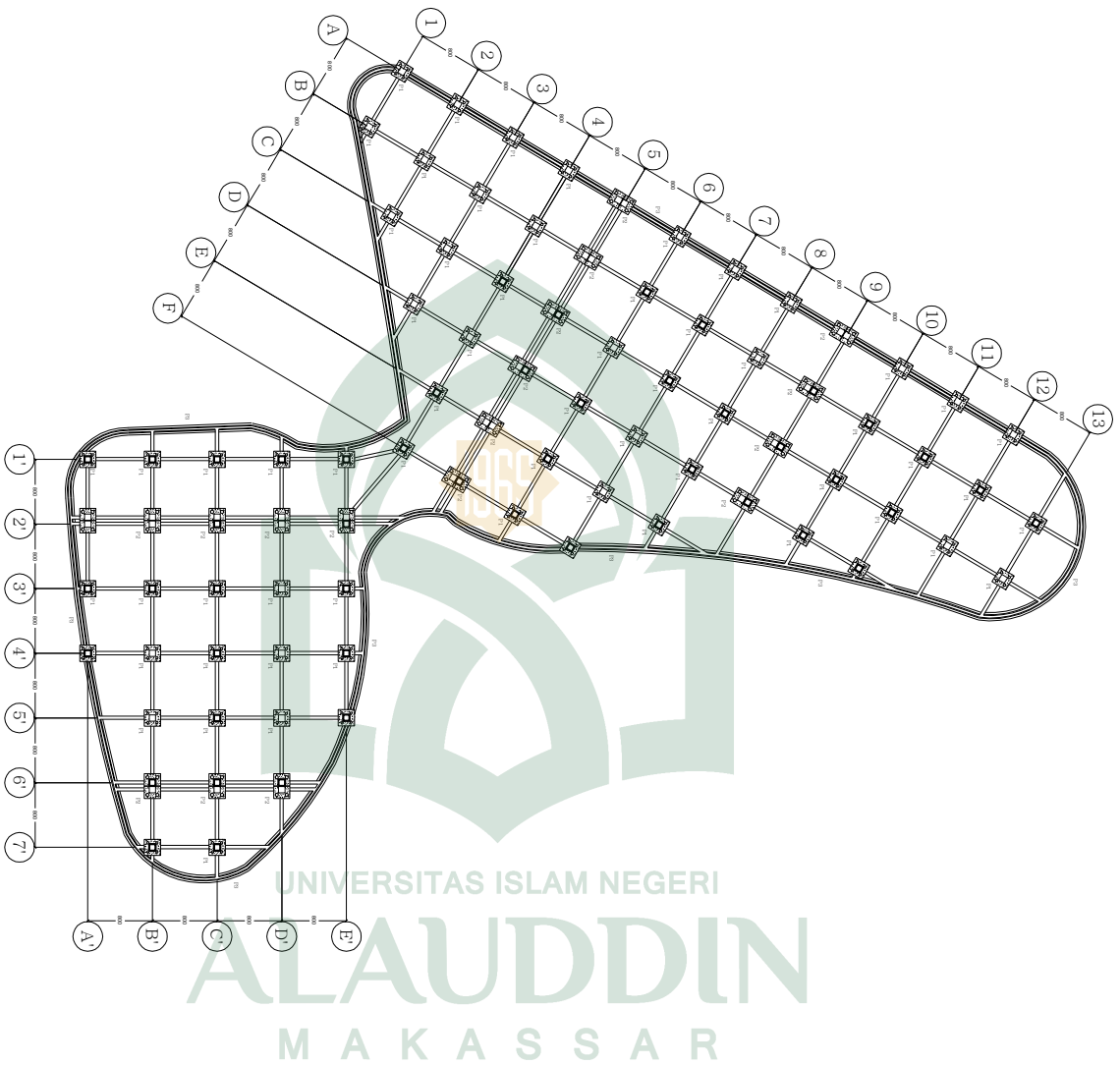
Jumlah Lembar

17

Skala

1 : 600

MUHAMMAD MSBAHUDDIN
601 001 10 030



RENCANA PONDASI
SKALA 1 : 600



STUDIO AKHIR ANGGKATAN XVI
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS SAIN DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR

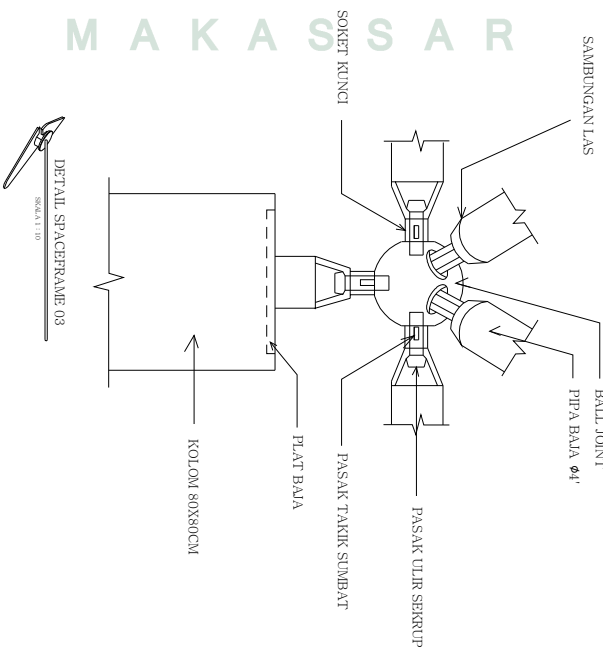
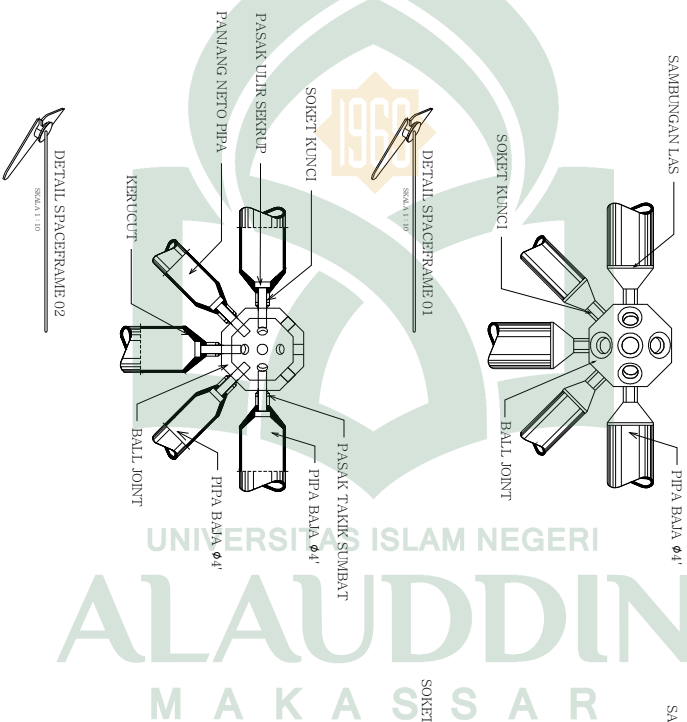
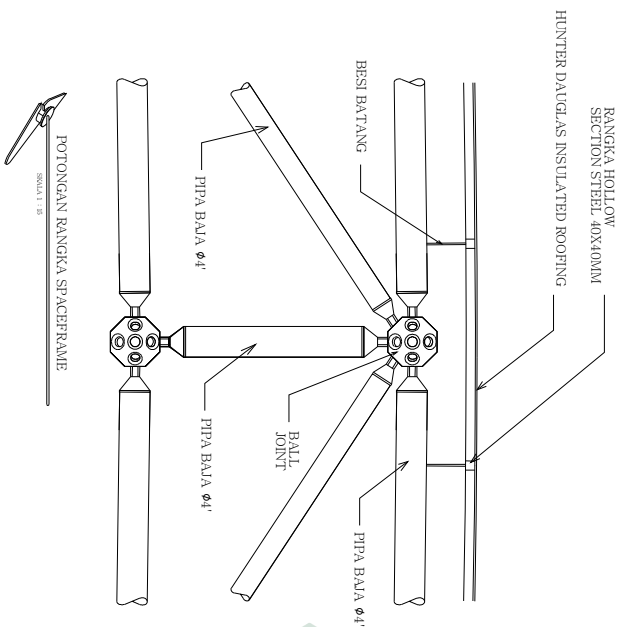
PASAR TRADISIONAL DENGAN PENATAAN
MODERN DI KOTA MAKASSAR

PEMBIMBING:
DR. WASILAH, S.T., M.T.
ST. AISYAH RAHMAN, S.T., M.T.
PENGUJI:
DR. HASYIM HADDADE, M. AG.
TAUFIK ARFAN, S.T., M.T.
MARWATI, S.T., M.T.

KEPALA STUDIO: MARWATI, S.T., M.T		
Halaman	14	MUHAMMAD MSBAHUDDIN 801 001 10 030
Jumlah Lembar	17	
Skala	1 : 600	



RENCANA ATAP
SKALA 1 : 600



STUDIO AKHIR ANGKATAN XVI
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS SAIN DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR

PASAR TRADISIONAL DENGAN PENATAAN
MODERN DI KOTA MAKASSAR

PEMBIMBING:
DR. WASILAH, S.T., M.T.
ST. AISYAH RAHMAN, S.T., M.T.
PENGUJI:
DR. HASYIM HADDAD, M. AG.
TAUFIK ARFAN, S.T., M.T.
MARWATI, S.T., M.T.

KEPALA STUDIO: MARWATI, S.T., M.T

Halaman	15
Jumlah Lembar	17

MUHAMMAD MSBAHUDDIN
601 001 10 030

Skala

1:10 & 1:15



STUDIO AKHIR ANGKATAN XVI
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS SAIN DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR

PASAR TRADISIONAL DENGAN PENATAAN
MODERN DI KOTA MAKASSAR

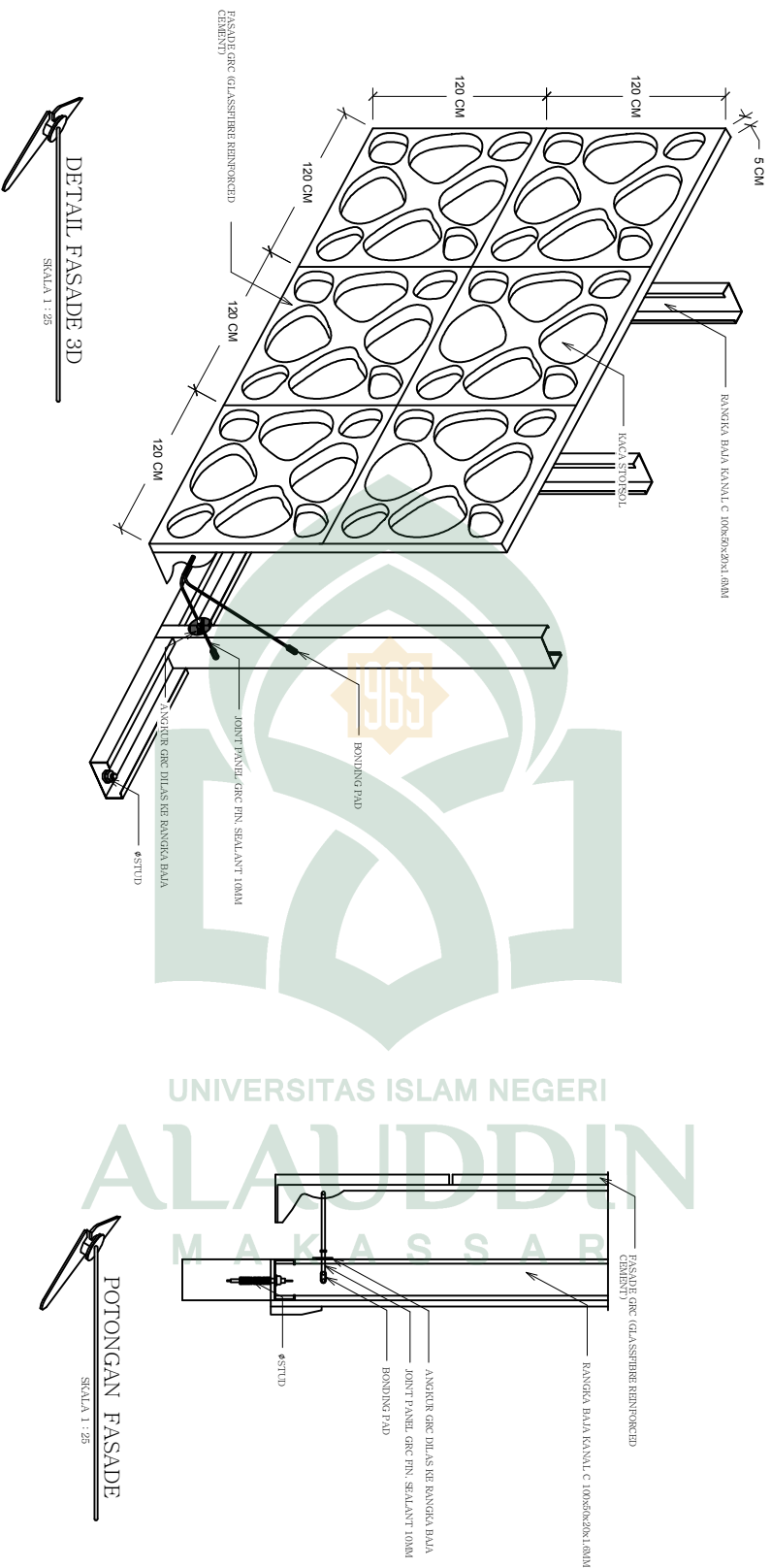
PEMBIMBING:
DR. WASILAH, S.T., M.T.
ST. AISYAH RAHMAN, S.T., M.T.
PENGUJI:
DR. HASYIM HADDAD, M. AG.
TAUFIK ARFAN, S.T., M.T.
MARWATI, S.T., M.T.

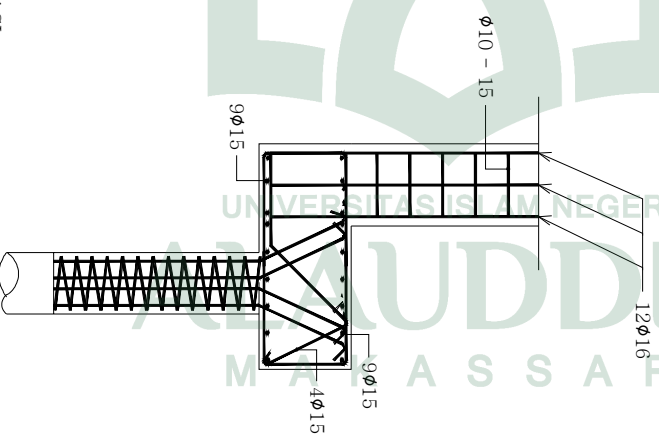
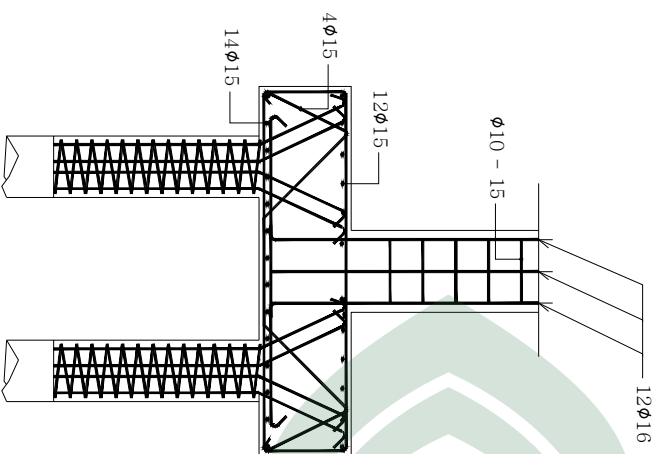
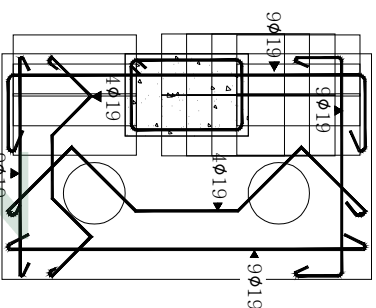
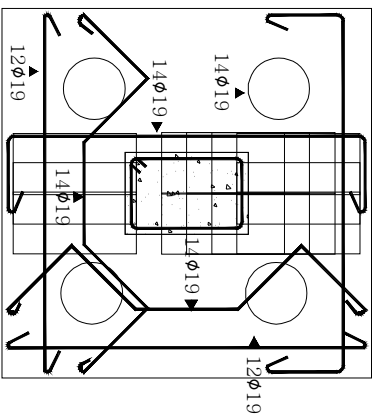
KEPALA STUDIO: MARWATI, S.T., M.T

Halaman	16	MUHAMMAD MSBAHUDDIN 801 001 10 030
Jumlah Lembar	17	

Skala

1 : 50





P1

P2

DETAIL PONDASI
SKALA 1 : 25



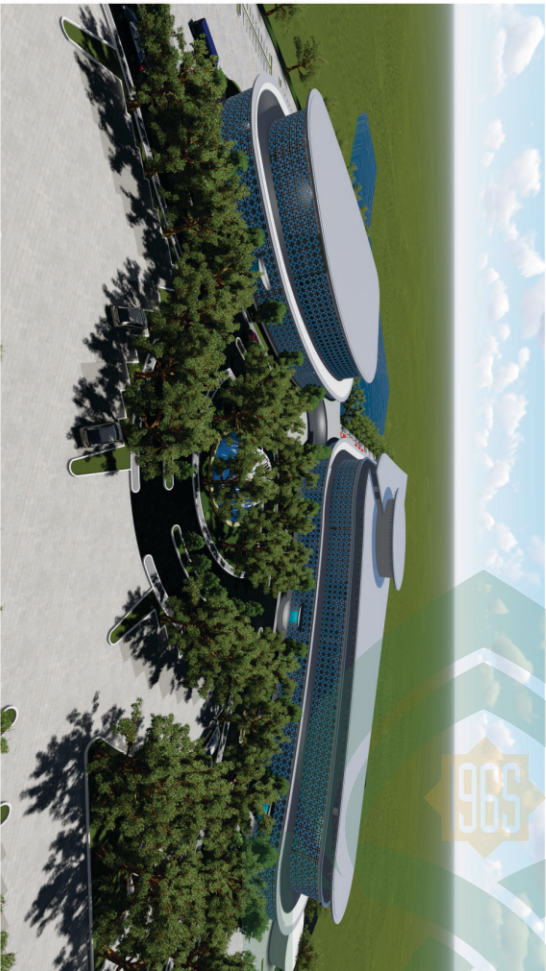
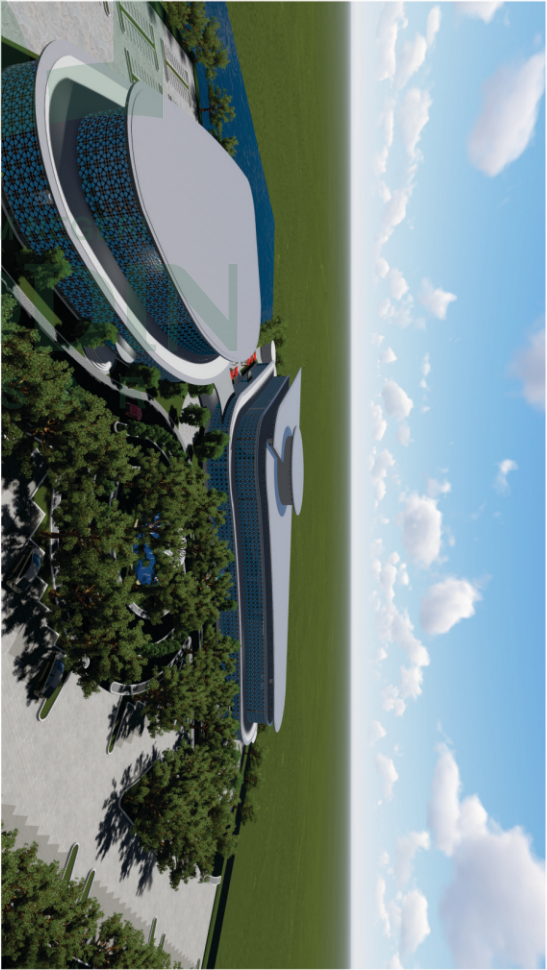
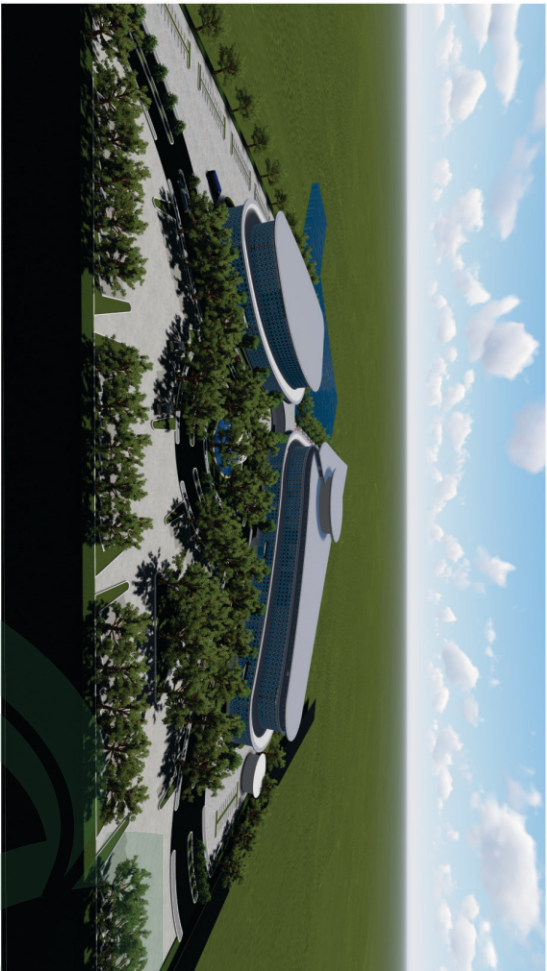
STUDIO AKHIR ANGKATAN XVI
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS SAIN DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR

PASAR TRADISIONAL DENGAN PENATAAN
MODERN DI KOTA MAKASSAR

PEMBIMBING:
DR. WASILAH, S.T., M.T.
ST. AISYAH RAHMAN, S.T., M.T.
PENGUJI:
DR. HASYIM HADDADE, M. AG.
TAUFIK ARFAN, S.T., M.T.
MARWATI, S.T., M.T.

KEPALA STUDIO: MARWATI, S.T., M.T

Halaman	17	MUHAMMAD MSBAHUDDIN 601 001 10 030
Jumlah Lembar	17	
Skala	1 : 25	



STUDIO AKHIR ANGKATAN XVI
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR

PASAR TRADISIONAL DENGAN PENATAAN
MODERN DI KOTA MAKASSAR

PEMBIMBING
DR. WASILAH, S.T., M.T.
ST. AISYAH RAHMAN, S.T., M.T.
PENGULI
DR. HASYIM HADDAD, MAG.
TAUFIK ARFAN, S.T., M.T.
MARWATI S.T., M.T.

KEPALA STUDIO : MARWATI S.T., M.T.

Halaman		MUHAMMAD MISBAHUDDIN 601 001 10 030
Lembar		
Skala		



Lokasi :
Pasar Lelong, Makassar (Kec. Mariso)

Luas Lahan :
16657 m² / 1.6657 Ha

Site Terpilih

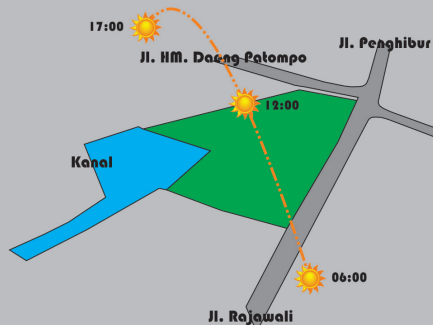
Pasar Tradisional selama ini kebanyakan terkesan kumuh, kotor, semrawut, bau dan seterusnya yang merupakan stigma buruk yang dimilikinya. Namun demikian sampai saat ini di kebanyakan tempat masih memiliki pengunjung atau pembeli yang masih setia berbelanja di Pasar Tradisional. Memang tidak dipungkiri bahwa banyak juga Pasar Tradisional yang dalam perkembangannya menjadi sepi, ditinggalkan oleh pengunjung atau pembelinya yang beralih ke pasar modern.

Adapun salah satu pasar tradisional yang sudah ada sejak lama dan masih aktif hingga kini yaitu Pasar Lelong yang berada di Kecamatan Mariso (Jln. Rajawali). Pasar ini selalu dipadati pengunjung, konsekuensinya adalah kepadatan dan kemacetan di kawasan sekitar pasar terlebih lagi pada waktu-waktu akhir pekan, ruang parkir kendaraan, dan orang-orang tumpah ruah menjadi satu memenuhi jalanan di kawasan sekitar pasar, mereka harus berbagi dan berebut space yang sudah sangat kecil yang tidak dapat menampung keseluruhan pedagang yang berada di pasar tersebut sehingga badan jalan juga digunakan sebagai tempat parkir maupun ajang transaksi

Kondisi Eksisting

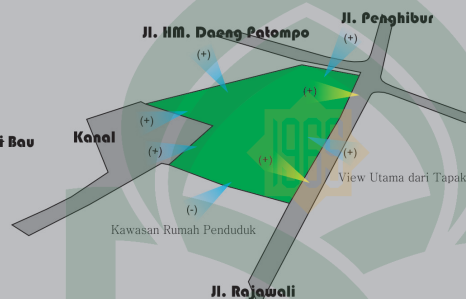


KONSEP ORIENTASI MATAHARI



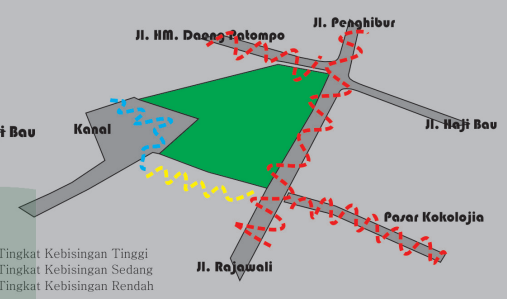
- Bangunan diarahkan menurut orientasi Timur-Barat dengan memaksimalkan bukaan pada bagian Utara/Selatan
- Pemanfaatan sinar matahari sebagai pencahayaan alami serta didukung dengan penggunaan material kaca
- Dinding bangunan harus memberi perlindungan terhadap panas dan silau terutama dari sebelah timur.

KONSEP VIEW



- View yang berpotensi dipertahankan kemudian diolah untuk menarik minat pembeli.
- View utama berada di jalan Rajawali.

KONSEP TERHADAP KEBISINGAN

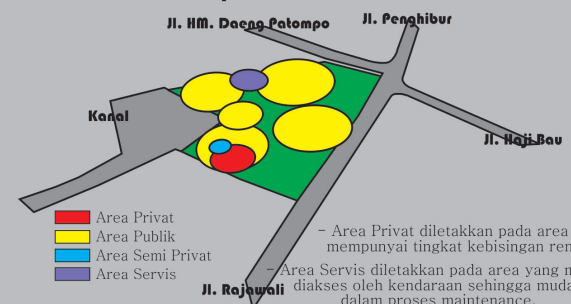


- Untuk mengatasi permasalahan kebisingan yaitu dengan cara memberi vegetasi sebagai pelindung alami dan pembatas berupa dinding beton.

KONSEP SIRKULASI

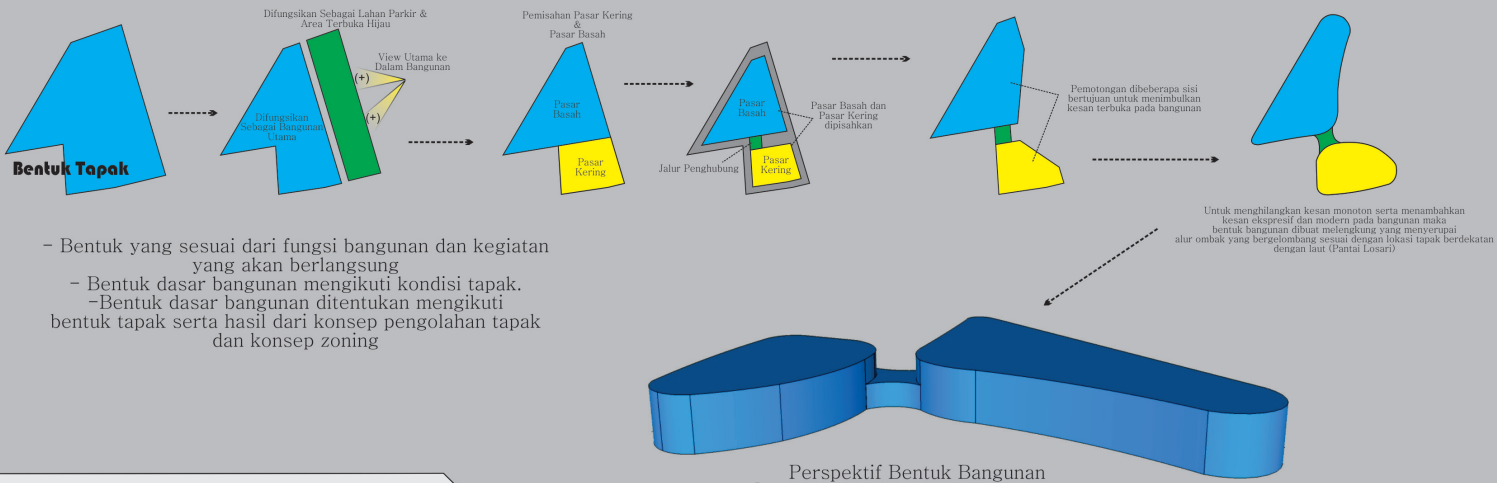


KONSEP ZONING



- Area Privat diletakkan pada area yang mempunyai tingkat kebisingan rendah
- Area Servis diletakkan pada area yang mudah diakses oleh kendaraan sehingga mudah dalam proses maintenance.

BENTUK BANGUNAN



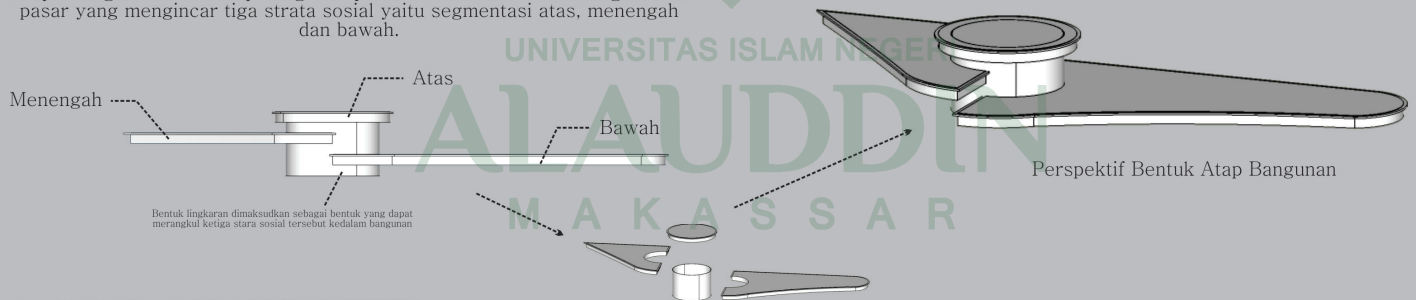
FASADE BANGUNAN

Fasade Bangunan diambil dari filosofi ikan dan air untuk mempertahankan ciri khas dari tapak yang terpilih (Pasar Lelong). Pemilihan material Fasade juga memperhatikan bahan yang bisa disesuaikan dengan bentuk fasade serta dapat digunakan sebagai pemanfaatan penghawaan alami pada bangunan.



ATAP BANGUNAN

Bentuk atap bangunan tetap mengikuti bentuk dasar bangunan, tetapi dimodifikasi dengan melakukan perbedaan tingkat elevasi. Adapun tingkat elevasi atap bangunan pasar diambil dari filosofi segmentasi pasar yang mengincar tiga strata sosial yaitu segmentasi atas, menengah dan bawah.



OUTPUT

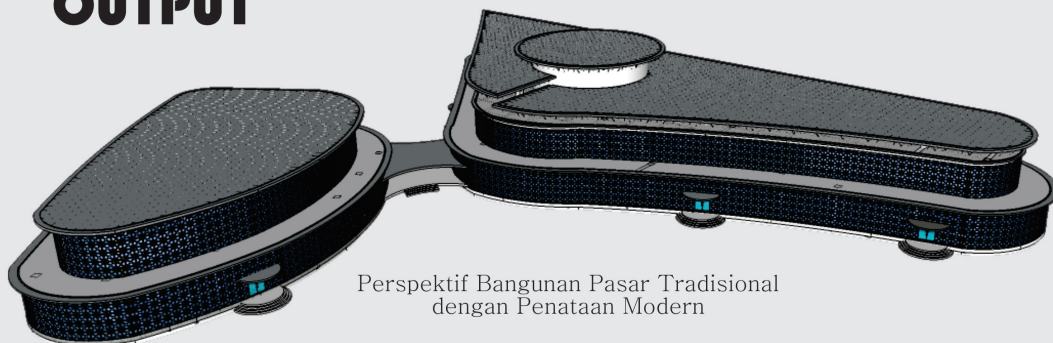
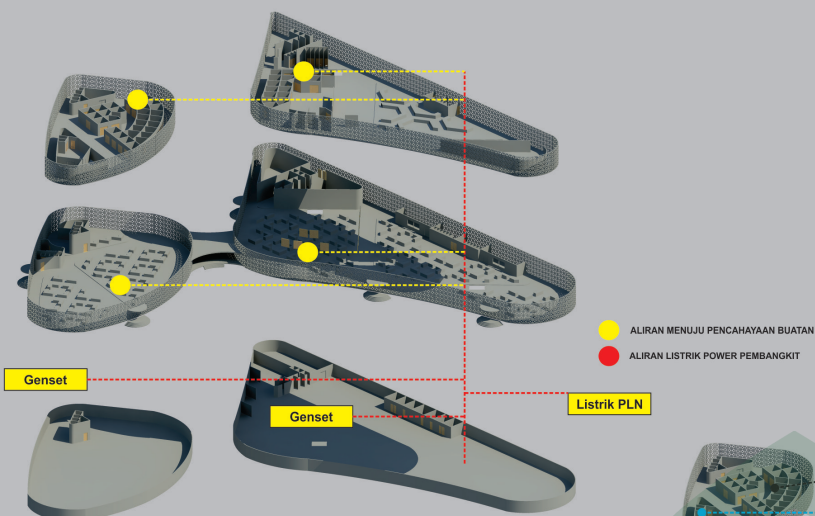


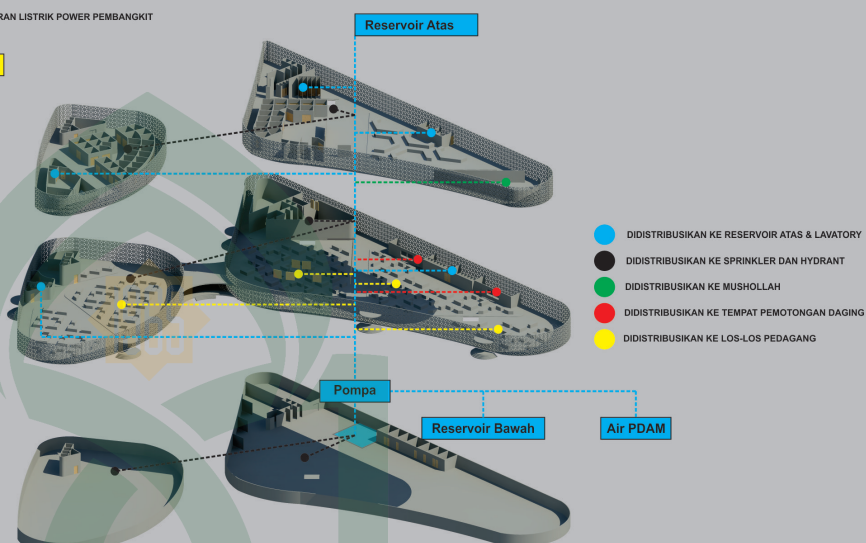
Diagram illustrating the layout of a commercial building, likely a market or food court, showing various functional areas and their arrangement:

- Top Section:**
 - Kios
 - Gudang
 - Ruang Cleaning Service
 - Lor Pedagang
- Middle Section:**
 - Shaft Sampah
 - Lift Barang
 - Kantor Pengelola
 - Shaft Sampah
 - Lift Barang
 - Area Food Court
 - Lavatory
 - Cold Storage
 - Tempat Pemotongan Daging
- Bottom Section:**
 - Shaft Sampah
 - Area Bongkar Muat
 - Ruang Pengolahan Sampah
 - Parkiran Basement

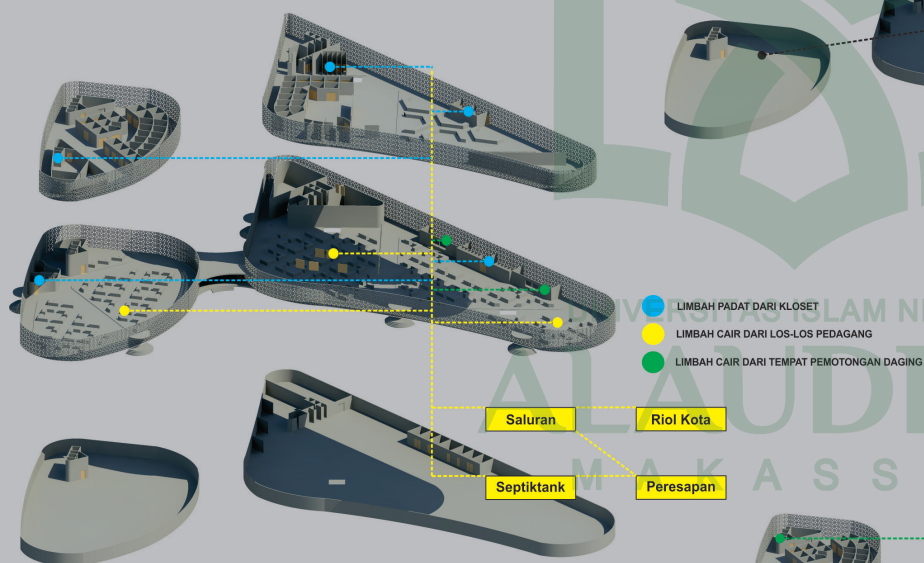
Menejemen listrik



Jaringan Air Bersih



Jaringan Air Kotor



Jaringan Sampah

